

**CAPO VII°:**  
**IL SISTEMA DEI SUOLI DELL'AGGLOMERATO URBANO**  
**OGGETTO DI MODIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE DELL' USO**  
**CON ATTUAZIONE COORDINATA**

**DISCIPLINA DEI DISTRETTI DI INTERVENTO : ASPETTI GENERALI**

**Art. 166      Distretti di intervento ad attuazione coordinata**

*166/1 Definizioni*

Nel Prg zone elementari perimetrare, con rappresentazione riportata nei quadri cartografici del tipo P3 e P4, sono poste in correlazione normativa ed attuativa.

La correlazione comporta l'intenzionalità programmatica di governo dei processi di trasformazione urbanistica concernenti estese "unità di suolo" per le quali va perseguito il coordinamento dell'attuazione. L'efficacia operativa dell'intenzionalità programmatica si persegue attraverso la perimetrazione di sotto insiemi di zone elementari per le quali si prescrive il coordinamento delle modalità di intervento e di attuazione.

Il suddetto perimetro dei sotto insiemi di zone normative elementari configura l'area del "**distretto**" di intervento ad attuazione coordinata.

Il distretto è oggetto di disciplina normativa di "intervento" e di "attuazione ". L'articolazione in zone elementari specifica di conseguenza la modalità della loro utilizzazione; mentre gli ulteriori indicatori e parametri di controllo sono definiti attraverso la disciplina del distretto di intervento.

Ai distretti si applicano le disposizioni di cui al Titolo Secondo del presente Q.N.T., Capo IV, art. 66 e seg.ti; e Capo VA, art. 77 e seg.ti.

Per i distretti si formulano indirizzi alla progettazione dello strumento attuativo, conforme a regole ed indicatori di controllo.

*166/2 Il distretto quale unità costitutiva di comprensorio urbano, di riqualificazione, completamento, o trasformazione urbanistica*

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

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

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

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

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

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

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

#### *166/3 Ammissibilità all'attuazione coordinata: comprensori di riqualificazione e di trasformazione.*

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

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

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

#### *166/4 Individuazione e caratteri*

I distretti vengono individuati e perimetrati nei quadri normativi cartografici del Prg, del tipo P3 e P4.

Ai fini della classificazione, il distretto viene individuato sulla base : a) di numero progressivo attribuito a ciascun distretto, dal n. 1 al n. 55; b) della zona territoriale omogenea nel cui perimetro ricade; c) della combinazione di zone normative elementari che nello stesso si riscontra. d) della densità edilizia assentita su base territoriale.

La consistenza di ciascun distretto é riportata nella allegata Tabella.

#### *166/5 Criteri interpretativi di indici e parametri*

Nella definizione della disciplina urbanistica dei distretti si fa riferimento alla qualificazione di Indici e Parametri riportata nel Titolo Primo del Q.N.T, art.li 10 e seg.ti.

La sigla assunta per qualificare il distretto indica l'uso prevalente cui è volto il complesso insediativo di programma. Con la sigla C si indica l'uso prevalente abitativo o terziario. Con la sigla D l'uso prevalente produttivo, di beni o di servizi, ricettivi o commerciali. Con la sigla F l'uso prevalente per spazi pubblici o attività di interesse collettivo.

#### *166/6 Ruolo prescrittivo o indicativo di indici e parametri*

Nella specificazione normativa della disciplina dei distretti sono rappresentati indicatori prescrittivi, ed indicatori complementari.

Sono prescrittivi gli indicatori generali concernenti l'utilizzazione e l'edificabilità totale assentita ai distretti.

Gli indicatori complementari sono dedotti; non hanno ruolo prescrittivo; indicano potenzialità. Possono essere riformulati nell'accordo negoziale esplicitato nella convenzione.

L'amministrazione comunale può trasferire aliquota della superficie compensativa edificabile a promotore privato con lo scopo di migliorare la prestazione dell'intervento intrapreso. Si concorderà con il promotore la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria necessarie al distretto, i conseguenti costi, la cui attribuzione al promotore di intervento bilancerà la convenienza privata conseguente dalla utilizzazione di superficie compensativa edificabile a destinazione pubblica.

### **Art.167 Disciplina urbanistica nei distretti**

*167.1 Classificazione dei distretti, di conservazione, di modificazione, di trasformazione delle modalità di uso urbano del suolo per nuovi usi.*

*167.1.1 I distretti di conservazione*, ricadono nel perimetro della z.t.o. del tipo A, e perseguono obiettivi connessi alla riqualificazione dello spazio pubblico della città. Sono pertanto denominati come distretti del tipo "Adc".

Specifico distretto di conservazione é il sistema costituito dall'area archeologica dell'Anfiteatro, e dal parco urbano con il quale confina.

Ulteriore distretto di conservazione promuove il riuso e riallestimento degli spazi prevalentemente pubblici siti lungo Via Pratella, Via Bonaparte, piazza Resistenza, con lo scopo di riqualificare la direttrice di penetrazione all'area focale centrale di interesse storico ad elevata complessità funzionale.

Altro distretto di conservazione suggerisce la riqualificazione dell'area sede dell'ex canapificio, mirata ad allestire il terminal occidentale della proposta tramvia urbana ( o modalità congrua di trasporto pubblico in sede propria). Le suddette rappresentazioni hanno ruolo indicativo, e possono modificarsi pertanto nell'attuazione, facendo ricorso agli strumenti di pianificazione attuativa o di progettazione esecutiva di iniziativa comunale.

*167.1.2 I distretti di modificazione* ricadono nel perimetro delle zone t.o. del tipo A, o del tipo B. Sono pertanto denominati come distretti del tipo Ad,1-n e Bd,1-n.

Per tali distretti la disciplina urbanistica propone modalità di utilizzazione, parametri ed indicatori di controllo. Attraverso la convenzione, obbligatoria, si specificheranno gli impegni assunti dal promotore, in rapporto alla valutazione della convenienza pubblica sottesa nella specificazione normativa del Prg. Su ciascuna zona normativa ed area normativa elementare non partecipe di distretto valgono le prescrizioni riportate nelle corrispondenti norme di zona.

*167.1.3* I *distretti di trasformazione*, ricadono nel perimetro della z.t.o. del tipo C o D o F, e si articolano in :

- Distretti del tipo Cd, per nuovi complessi insediativi ad uso prevalente di edilizia residenziale, o ad uso misto. Il distretto fa riferimento ai caratteri della zona elementare normativa che lo struttura. Rientrano nella z.t.o. del tipo C le zone n.e. del tipo C1 - C2 ( Capo III, art. 139 e seg.ti). I distretti pertanto sono del tipo Cd1 - Cd2.

- Distretti del tipo D, per nuovi complessi insediativi ad uso produttivo. Il distretto fa riferimento ai caratteri della zona elementare normativa che lo struttura. Rientrano nella z.t.o. del tipo D le seguenti zone elementari D1 - D2 - D3 ( Capo IV, art. 149 e seg.ti) :I distretti pertanto sono del tipo Dd1 - Dd2 - Dd3.

- Distretti del tipo F, destinati a spazi pubblici, attrezzature pubbliche o servizi di uso collettivo. Il distretto fa riferimento ai caratteri della zona n.va elementare che lo struttura. I distretti pertanto sono del tipo Fd.

*167/2* *Associazione degli interessi.*

In presenza di iniziativa attuativa del Prg intrapresa da promotori privati, il distretto comporta l'associazione dei titolari di titoli immobiliari, con formazione di soggetto giuridico responsabile, nella forma di consorzio.

Comporta progettazione degli interventi, conforme a indici e parametri dettati nelle presenti norme, con formazione di strumento attuativo del Prg, che verrà predisposto su iniziativa di promotori di intervento, privati o pubblici, nella forma o di progetto unitario oggetto di permesso di costruire (oconcessione) con correlata convenzione, o nella forma di strumento urbanistico esecutivo con correlata convenzione.

La convenzione specificherà gli impegni assunti, dal promotore dell'attuazione e dall'amministrazione comunale.

*167/3* *Quadri normativi cartografici di dettaglio, del tipo P6*

In aggiunta ai quadri cartografici di zonazione urbanistica, del tipo P3 nella scala 1/5.000, e del tipo P4 nella scala 1/2.000, costituiscono allegati del Prg elaborati di dettaglio concernenti distretti di intervento ad attuazione coordinata (quadri cartografici del tipo P6).

Gli elaborati specificano la disciplina urbanistica, verificando le implicazioni degli indici e parametri sanciti nella disciplina generale del distretto, con riferimento alla modalità di utilizzazione, all' articolazione della superficie territoriale in area a destinazione pubblica, ed area destinata allo specifico uso funzionale, alle regole tipologiche e morfologiche da assumere negli strumenti di attuazione.

Gli elaborati configurano norme di indirizzo, conformi alla disciplina generale del distretto esposta al Capo VII del presente Titolo Terzo del Q.N.T., mirate ad agevolare l'attuazione diretta del Prg, o ad indirizzare la redazione di strumenti urbanistici attuativi.

L'attuazione diretta, fondata su progetto unitario, deve trarre i motivi di approfondimento progettuale mirato all'acquisizione di titolo abilitativo dalla disciplina di indirizzo proposta negli elaborati di dettaglio, oltre che risultare conforme agli indici e parametri di cui alle presenti norme.

Lo strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata o pubblica, qualora proposto, dovrà:

- risultare conforme agli indici e parametri di uso del suolo;
- perseguire la conformità ai perimetri delle zone normative del tipo F1 ed F2 di interesse comunale, configuranti superfici compensative o oggetto di espropriazione, nonché ai tracciati ed alle caratteristiche della viabilità di impianto urbanistico;

Lo strumento urbanistico attuativo potrà, qualora necessario, perseguire articolazione tipologica e morfologica difforme da quella caratterizzante gli elaborati di dettaglio allegati al Prg.

Nel procedimento attuativo conforme alle suddette indicazioni, si applicano le disposizioni del DPR 6 Giugno 2001, n. 380, come integrato con il DL n. 301, del 27 Dicembre 2002, Titolo II, Capo III, art. 22, attraverso cui si sono riformulate le disposizioni di cui alla Legge 21 dicembre 2001, n. 443, art.li 6 - 12(G.U. n. 299 del 27/12/2001).

Si è sancito infatti che possono essere realizzati con la sola "denuncia di inizio attività" interventi edilizi costituiti da nuove edificazioni in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti "precise disposizioni planovolumetriche"; o di strumenti attuativi, o accordi negoziali aventi ruolo di piano attuativo, contenenti specifiche disposizioni piano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, di cui il consiglio comunale abbia dichiarata la sussistenza in sede di approvazione, permanendo (art. 7) l'obbligo di versare il contributo commisurato al costo di costruzione.

#### *167/4 L'attuazione attraverso i quadri normativi cartografici di dettaglio, del tipo P6*

##### *167/4.1 L'attuazione diretta*

Per gli interventi ad attuazione diretta, conformi agli elaborati di dettaglio allegati del tipo P6, nel dimensionamento complessivo previsto e nella disposizione funzionale e piano volumetrica, il presente Prg sancisce l'obbligo del "permesso di costruire oneroso", correlato a obbligatoria "convenzione", da redigere con le modalità specificate al Titolo Secondo, art.li 77 - 78, del presente Q.N.T.

##### *167/4.1.1 Flessibilità nell'attuazione diretta*

Si applicano ai distretti le disposizioni volte a perseguire flessibilità nell'attuazione, dedotte dalla vigente legislazione, con riferimento anche all'attuazione diretta conforme alle precise disposizioni planovolumetriche rappresentate nel Prg, qualora contribuisca in misura significativa al perseguimento degli obiettivi spaziali proposti negli elaborati di dettaglio allegati al Prg, riferimento dell'accordo negoziale avente ruolo di piano attuativo di cui all'art. 22 del DPR. 380/2001, come modificato.

Distretto n.	Superficie territoriale	Stipio identificativo	Quadrante	Ubicazione	Indice di territorialità di ab.	Indice di edificabilità complessiva	Superficie totale abitato	Indice di territorialità di P. urbaniz.	Volumi	Superficie complessiva (s. di area verde comunale)	Superficie integrale	Standard prodotto ab./ha abitato	Standard prodotto superficie	Standard prodotto totale	relat. grafico
1	27630	D1-D1-a-F2b	nord	Via Galatina	0,30	8295	0,96	26544	13825	13825	0		2765	PE.3.0	
2	52510	D1-D1-a-F1	nord	Via Galatina	0,30	15753	0,96	50410	26255	26255	0		5251	PE.3.7	
3	52510	Ba-F1	ovest	Corno Mino	0,50	2625	1,60	8400	2880	302	525		627	PE.1.3	
4	80160	D1-F2	est	Via Giovanni Paolo I	0,30	24056	0,96	76896	49060	32040	1907	15686	18693		
5	38410	D1-F2b	nord	Via del Lavoro	0,30	11523	0,96	36874	23046		9218	6940			
6	15230	Ba-F1	nord	via Palach, via V. Euseb.	0,40	6092	1,38	19795	6833,1	8576,5	713	1218	3931	PE.3.2-c	
7	17600	Ba-F2b	nord	via San Palach	0,40	7040	1,38	22982	8800	8800	2593	2816	5411	PE.4.7	
8	17140	C1-F1	nord est	via L. Sisto	0,30	6170,4	1,15	19745	10284	6856	2057	788	2845	PE.5.2.2	
9	10670	C2-F2b-F1	nord est	Via Santella, via Palach	0,30	3841	1,15	12292	6602	4268	328	1966	2292	PE.5.2.5	
10	10800	F4-F1	ovest	Via Madorio	0,30	3240	0,96	10368	6480	4320	149	2074	3223	PE.2.3.2	
11	74950	F4-F1	nord ovest	Via Galatina, cd. Cittadella Giulianara	0,30	22483	0,96	44970	29980	940	16549	17491	16.2.3.2		
12	4300	Ba-F1	est	Via Caserta	0,40	1730	1,38	5965	2150	2150	198	344	542	PE.4.9	
13	6750	Ba-F1	ovest	Via Alimede	0,40	2760	1,38	8775	3375	3375	311	540	831	PE.4.10	
14	39180	C2-F2b	ovest	Arbustello, via Vivoli	0,30	14304,8	1,15	45135	23508	15072	1199	7220	8419	PE.5.1.1	
15	20060	F4-F1	ovest	Via Mesadante	0,30	6000	0,96	19200	8000	8000	231	4416	4667	PE.4.4	
16	11600	Aa-F1	ovest	Via Furia	0,40	4640	1,38	15080	5800	5800	535	928	1461	PE.4.1	
17	3965	Aa-F1	ovest	Via Furia	0,40	1982,5	1,60	6344	1784	2181	228	397	424	PE.4.4	
18	4655	Aa-F1	ovest	Via Acillitano, Dsp. card.	0,50	2455	1,60	7856	2210	2701	283	491	982	PE.2.3.1	
19	12280	Aa-F1	ovest	Acq. di Adriano	0,50	6140	1,60	19648	5328	6754	707	1228	1623	PE.1.2	
20	10130	Ba-F1	ovest	via Dei Roman.	0,40	4052	1,30	13169	3665	3665	474	810	1284	PE.4.1	
21	75130	D1	sud	via Napoli (per Arena)	0,30	22545	0,96	72144	37575	37575		7515			
22	10600	D1	ovest	via Napoli, strada ovest	0,30	3180	0,96	10176	5300	5300		1060			
23	8610	Ba-F1	est	Via Caserta	0,40	3364	1,30	11183	4090,5	4090,5	411	713	1121	PE.3.2-c	
24	8940	C1-F1	sud	S. Andrea Campobasso	0,30	32184	1,15	102989	53640	33760	10728	4112	14840	PE.5.3.1	
25	23430	D1	ovest	c/o Baltei	0,30	7039	0,96	22493	11715	11715		2343			
26	31500	D1	ovest	c/o Baltei	0,30	9450	0,96	30240	15750	15750		3150			
27	6200	D3-F2b	sud	S. Andrea est	0,30	1860	0,96	5952	3720	3480		1199			
28	25200	C1-F1 a	sud	S. Andrea est	0,30	9072	1,15	29635	15120	10080	3024	1139	4183		
29	8960	C2-F2b	sud	S. Andrea, via Montefalco	0,30	2901,6	1,15	9285	4836	3224	242	1451	1693		
30	19490	D1-F1 b	ovest	c/o Baltei	0,30	3147	0,96	10070	5245	5245		1049		PE.5.8	
31	31200	C1-F2b	sud	S. Andrea, via Napoli	0,30	11232	1,15	35942	12480	12480	3744	1433	5178		
32	17260	F3 b-F2	sud	S. Andrea, ex-casa Scuola di Psicologia	0,30	0	0,30	1388	10356	6904					
33	25400	C2-F2b	sud	S. Andrea Campobasso	0,30	9344	1,15	29261	10160	10160	777	4681	5458	PE.5.3.2	
34	14150	C2-F2b	sud	S. Andrea Campobasso	0,30	3814	1,15	12405	9680	6480	484	2976	3470	PE.5.3.3	
35	11280	C1-F2b	sud	S. Andrea, via Napoli	0,30	4060,8	1,15	12993	6788	4512	1354	519	1872	PE.5.3.4	
36	13000	D3-F1	ovest	Arbustello, via Vivoli	0,30	3990	0,96	12480	7800	5200		2349		PE.5.1.2	
37	19750	C1-F1	ovest	c/o Baltei	0,30	7110	1,15	22752	11850	7900	2370	909	3279		
38	19750	C1-F2b	sud	S. Andrea, via Montefalco	0,30	7110	1,15	22752	11850	7900	2370	909	3279		
39	12150	C2-F2b	sud	S. Andrea, via Montefalco	0,30	4374	1,15	13997	7290	4860	365	2187	2552		
40	18400	C1	sud	S. Andrea, via Manno	0,30	6624	1,15	21197	11940	7360	2208	844	3054		
41	11600	D1	ovest	via del Lavoro, conf. Capua	0,30	3480	0,96	5880	5880	5880		1160			
42	38400	D1	nord	via Gran Bretagna	0,30	11520	0,96	36864	19200	19200		3840			
43	20830	Aa-F1-F2	ovest	Piazza Mollo	0,30	2540		8130				3500		PE.2.1.1	
44		F1-F1	ovest	Via Piccola										PE.2.1.2	
45	123560	F1a-F2b	ovest	Via Galatina, cd. Cittadella Giulianara	0,25	38990	0,90	98848	49424	74136		17860		PE.4.5	
46	3500	Ba-F1	ovest	c/o osped. Molorio	0,60	1400	1,30	4350	1750	1750	191	280	441	PE.4.6	
47	89740	Cittadella Giulianara	nord ovest	Via Galatina	0,60	53844	1,02	172301	53844	53896		43072		PE.3	
48	8300	C1-F1	nord ovest	trav. Petrali (PS)	0,30	2988	1,15	9362	4980	3329	990	182	1378		
49	4400	C1-F1	sud est	Via Anzolina	0,30	1284	1,15	5099	2640	1760	538	202	736	PE.5.5.1	
50	7680	C1-F1	sud est	Via Anzolina	0,30	2764,8	1,15	8847	4608	3073	922	353	1275	PE.5.5.2	
51	10800	C1-F1	sud est	S. Andrea, via Istiano	0,30	3888	1,15	12442	6480	4320	1308	501	1809	PE.5.5.5	
52	21010	C2-F1, 1b-F2b, 2a	est	Viale Consiglio d'Europa	0,30	7564	1,15	24204	12550	8464	642	3872	4514	PE.5.2.1	
53	9740	C2-F2b, 25	est	Via Palach	0,30	3506,4	1,15	11220	5844	3896	298	1795	2063	PE.5.2.2	
54	9230	C2-F2b, 26	est	Via Palach	0,30	3325	1,15	10633	5538	3692	282	1701	1983	PE.5.2.2.2	
55	10650	C2-F1, 19	est	Via Giovanni Paolo I	0,30	3834	1,15	12260	6390	4260	325	1963	2288	PE.5.2.4	
56	1060	C1-F1	sud	S. Andrea	0,30	382	1,15	1221	636	424	127	49	176		
57	47600	D1	sud	S. Andrea	0,30	14280	0,96	45866	23800	23800		4760			
58	42100	D2	sud	Aree Sportive								4210			
59	403660	D1 a-g-p	sud	Aree Sportive								40366			
60	12660	C1 comp.	sud	S. Andrea, via Napoli							1266		3296		
61	25790	Ba-F1	est	Via Foce Adriatica	0,40		1,30				1216	2180	29243		
1838015	Totale					464978		1477698	729833	604166	48952	102318	292943		

Tabella : consistenza e caratteristiche dei distretti di intervento ad attuazione coordinata

Gli interventi dovranno assicurare, oltre che la conformità al progetto morfologico, altresì la funzionalità delle urbanizzazioni, e della trama insediativa, demandandosi alla valutazione di compatibilità e convenienza la dimostrazione della loro compiutezza. Devono comunque interessare non meno del cinquanta per cento della consistenza del distretto. I promotori dell'attuazione possono accorpare distretti come rappresentati nei quadri cartografici di piano, perseguendo la razionalità propria al comprensorio di intervento di cui al DPR 327/2001, in conformità agli indicatori medi di controllo dell'edificabilità attribuiti dal Prg, alla modalità media di utilizzazione, alla infrastrutturazione con ruolo matrice e di impianto, alla dotazione di spazi pubblici di ruolo locale o generale, ed alle correlate regole perequative. In presenza di tale modalità di attuazione si prescrive la formazione di piano urbanistico attuativo esteso al comprensorio di intervento, il cui contenuto non configura variante al Prg, ma sua specificazione. Può farsi ricorso ad accordo di programma conforme alla disciplina generale di Prg, che ne integra la specificazione planovolumetrica estesa al comprensorio di intervento configurato da più distretti, promuovendo in tale regime giuridico l'attuazione diretta convenzionata.

#### *167/4.2 L'attuazione differita*

Si applicano ai distretti le disposizioni volte a perseguire flessibilità nell'attuazione, dedotte dalla vigente legislazione, e rappresentate nel QNT, Titolo II, Capo IV, art. 70, commi 5 e seg.ti, dedotte dalla formazione dello strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata o comunale. L'attuazione indiretta dedotta da strumento urbanistico attuativo convenzionato di iniziativa privata, sancita per taluni distretti sulla base delle caratteristiche dimensionali degli interventi contemplati, é prescrittiva.

In tale situazione possono essere realizzati con la "denuncia di inizio attività" gli interventi edilizi costituiti da nuove edificazioni in diretta esecuzione dei suddetti strumenti urbanistici attuativi, qualora connotati da precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive; in mancanza, è prescritto il permesso di costruire oneroso.

#### **Art.168 Perequazione urbanistica nei distretti**

Si applica la perequazione urbanistica, operando attraverso le definizioni di cui agli art.li 11 - 12 - 13 - 14 del Titolo Primo, ove sono riportate tra le altre le definizioni delle seguenti voci, partecipando del procedimento perequativo:

*- Superficie territoriale; - Superficie edificabile; - Superficie integrata edificabile; - Superficie compensativa; - Superficie compensativa edificabile; - Superficie fondiaria; - Superficie permeabile; - Superficie coperta; - Superficie utile lorda di solaio; Volume; - Capacità dedotta da valutazione di convenienza; - Trasferimento di capacità media di utilizzazione edificatoria; - Atterraggio di capacità di utilizzazione edificatoria; - Verifica di compatibilità ambientale; - Complesso insediativo; - Densità territoriale; - Densità edilizia fondiaria; - Capacità media di utilizzazione edificatoria ; - Indice di edificabilità territoriale, J.t ; - Indice di edificabilità territoriale riferito alla superficie edificabile, integrata, compensativa; Indice di edificabilità fondiario J.f.; - Rapporto di copertura fondiario Ac. ; Indice di piantumazione - Compensazione fondiaria - Compensazione di prodotto.*

L'attribuzione ai distretti di capacità media di edificabilità consegue da interpretazione della struttura urbanistica della città ( consultare Relazione, parte Terza, cap. VII), e da preventiva valutazione di convenienza, privata e pubblica.

La capacità media di edificazione attribuita alla superficie territoriale del distretto si articola in quota di edificabilità (0.80 x Jt) da localizzare sulla superficie dell'area edificabile conformata da zona normativa, definita integrata nel procedimento perequativo; e quota di edificabilità (0.20 x Jt) sotto il controllo comunale da localizzare su aliquota della superficie pubblica, definita compensativa nel procedimento perequativo.

Nell'edificazione pubblica l'indice fondiario e lo standard unitario per abitante insediato é pari a quello applicato sulla superficie integrata.

Per talune aree compensative la disciplina urbanistica, in aggiunta all'assegnazione a z.n.e. del tipo F1 ed F2, specifica modi di utilizzazione, connessi a successiva necessaria definizione progettuale di iniziativa comunale.

Le regole di impianto specificate negli elaborati di piano pongono in correlazione morfologica gli interventi assentiti, promossi da promotore - proprietario, e dal comune. L'insieme delle volumetrie viene disciplinato dalle articolazioni proposte attraverso la successiva progettazione di strumento attuativo, nella forma di progetto unitario di intervento, o piano urbanistico esecutivo.

La capacità media di utilizzazione attribuita attraverso la disciplina di distretto può incrementarsi ricorrendo alla densità edilizia massima ammissibile, dedotta da Jtmax, destinandone obbligatoriamente la maggiore produzione a recepire atterraggio di volumetrie assentite dal Prg in altre zone elementari. La compensazione é sempre fondiaria, ed altresì in talune situazioni definite nel quadro normativo di seguito esposto, di prodotto, esercitata con lo scopo di consentire atterraggio di quote edificatorie attribuite a zone del tipo F1 - F2, ad uso monovalente, per la cessione delle aree al demanio comunale.

#### **Art.169 Capacità ordinaria di utilizzazione edificatoria, e capacità massima.**

##### *169/1 La capacità ordinaria di utilizzazione edificatoria*

La capacità ordinaria media di utilizzazione edificatoria, espressa in superficie utile lorda di solaio per metro quadro di superficie territoriale zonale, è dedotta da indice di edificabilità territoriale (It), ed esprime la quota ordinaria di edificabilità assentita dal Prg all'intera superficie territoriale del distretto. Il suddetto indice specifica la capacità media di utilizzazione edificatoria ordinaria assentita dal Prg alla zona normativa volta alla produzione di complesso insediativo, ad utilizzazione funzionale prevalente definita, come rappresentata con simbolismo specifico nel quadro normativo cartografico del Prg. Dal suddetto indicatore conseguono gli elementi configuranti la disciplina di intervento.

##### *169/2 La superficie "territoriale edificabile", la "superficie integrata edificabile", la "superficie compensativa edificabile".*

Viene precisata nella disciplina del distretto l'aliquota della superficie territoriale destinata a soddisfare i bisogni indotti dal nuovo complesso insediativo ad uso funzionale specifico. L'aliquota, perimetrata nei quadri cartografici del Prg nella forma di zona normativa elementare, configura la "superficie territoriale edificabile" del distretto, che configura zona normativa ad uso funzionale specifico. L'aliquota si prescrive di norma pari allo 0.50 della St (superficie territoriale), a meno di specificazioni differenti rappresentate nella norma specifica del distretto.

La quota di edificabilità attribuita al distretto di intervento ad attuazione coordinata attraverso l'indice di edificabilità viene localizzata su detta zona normativa elementare, che per tal motivo ne configura la "superficie edificabile" (l. 17 Agosto 1942, n. 1150, art. 41 quinquies, comma 6, non abrogato con la L. 24 Maggio 2001, Testo u. per l'edilizia) negli interventi indotti da promotori privati.

Aliquota della suddetta superficie edificabile, pari allo 0.40 della St, è destinata a conformare la "superficie integrata edificabile", ove si concentra l'edificabilità assentita nell'attuazione promossa da promotore privato. Aliquota della suddetta superficie edificabile, pari allo 0.10 della St, è destinata a conformare la "superficie compensativa edificabile", ove si concentra l'edificabilità assentita attribuita al comune. Nel perimetro della superficie edificabile della zona normativa rientra pertanto la superficie fondiaria, la superficie per attività e attrezzature collettive integranti l'uso funzionale (superficie per standard urbanistici indotti da intervento), la superficie per la viabilità. Vi è pertanto correlazione causale e gerarchica tra gli indicatori di controllo dell'attività urbanistico edilizia assentita nel distretto di intervento.

Viene altresì precisata nella disciplina del distretto l'aliquota della superficie territoriale destinata a soddisfare bisogni pubblici di interesse generale. Si perimetra di conseguenza la superficie destinata all'urbanizzazione pubblica, configurante di conseguenza zona normativa del tipo F1 o F2, denominata nel procedimento perequativo come "superficie compensativa".

#### *169/3 La rappresentazione nei quadri cartografici del Prg"*

I quadri normativi cartografici del Prg perimetrano quindi il distretto di intervento, configurante il nuovo complesso insediativo, con segno specifico riportato nei quadri cartografici del Prg. Nell'area così perimetrata si definiscono differenziate zone normative elementari. Quella ad uso funzionale specifico per attività abitative o produttive viene definita nel procedimento perequativo come "superficie edificabile", di cui è parte la superficie edificabile integrata, e la superficie edificabile compensativa.

L'area destinata a spazi pubblici di interesse comunale, classificata come zona funzionale specifica, viene denominata come "superficie compensativa".

#### *169/4 Atterraggio di capacità di utilizzazione edificatoria su aree acquisite dall'amministrazione comunale*

I cespiti immobiliari acquisiti dall'amministrazione comunale sono destinati in assoluta prevalenza a spazi pubblici volti a soddisfare il fabbisogno pregresso di aree per attività ed attrezzature, come rappresentato nei quadri cartografici del Prg (elab. P3, P4, P6). Aliquota della superficie compensativa, qualificata come "superficie edificabile compensativa", sottoclasse di zona normativa elementare - di consistenza pari allo 0.20 della Ste, ed allo 0.10 della St (sup. terr.le di distretto) - è destinata a soddisfare bisogni pubblici di aree, necessarie alla produzione di edilizia residenziale pubblica; ed altresì necessarie onde recepire l'atterraggio di capacità di utilizzazione edificatoria di provenienza da unità di suolo oggetto di procedura risarcitoria nell'acquisizione al patrimonio comunale di aree. Tale disposizione consente di incorporare la produzione dell'edilizia pubblica sovvenzionata nell'ordinaria attuazione dei distretti, con consistenza pari allo 0.20 del totale fabbisogno di intervento abitativo.

*169/5 La capacità massima di utilizzazione edificatoria conseguente ad atterraggio di quote di edificabilità*

La densità edilizia ordinaria, espressa in superficie utile lorda di solaio per metro quadro di suolo e dedotta dalla capacità ordinaria di utilizzazione edificatoria assentita alla superficie edificabile attraverso la disciplina del distretto, può essere incrementata di aliquota pari a 0.12Jt, qualora destinata a recepire l'atterraggio di capacità di utilizzazione edificatoria di provenienza da unità di suolo oggetto di procedura risarcitoria nell'acquisizione al patrimonio comunale di aree; e localizzata sulla "superficie compensativa edificabile" del distretto di intervento, di acquisizione comunale.

Alla superficie compensativa edificabile va pertanto attribuita la quota di edificabilità conseguente dall'adozione dell' edificabilità massima (Jtmax.) assentita al distretto di intervento, destinata a recepire l'atterraggio di capacità di utilizzazione edificatoria. Tramite gara di evidenza pubblica, il comune potrà attribuire ai titolari di diritti di edificabilità di trasferimento superfici fondiari correlate a edificabilità fondiaria conforme alla disciplina urbanistica specificata nel piano attuativo di distretto, o nel progetto unitario di distretto convenzionato. La convenzione regola i rapporti tra le parti, comprensivi della cessione gratuita e consensuale al patrimonio comunale della zona normativa ove si originano i diritti di trasferimento. L'attività di edificazione è a cura e spese del titolare dei diritti di trasferimento, e va estesa alle opere di urbanizzazione necessarie all'idoneità insediativa della superficie edificabile compensativa.

Vanno destinate aree a standard di servizio, calibrati sulla base della effettiva consistenza degli interventi. In carenza di aree partecipate della "superficie edificabile compensativa", può monetizzarsi lo standard generato dall'intervento, destinandosi i proventi alla realizzazione di opere di urbanizzazione nella adiacente zona del tipo F, conformante superficie pubblica compensativa.

Qualora l'atterraggio di quote di edificabilità comporti innalzamento dell'altezza delle unità edilizie suggerita nell'elaborato di indirizzo a contenuto planovolumetrico, allegato al Prg, l'incremento dell'altezza delle unità edilizie va specificato nel piano attuativo, o progetto unitario di intervento.

Il procedimento sancito si stima che consenta l'acquisizione al patrimonio comunale attraverso procedura risarcitoria di aree estese su superficie di ettari trenta circa.

*169/6 Esecuzione di opere attraverso strumento urbanistico attuativo*

Il ricorso alla formazione ed approvazione di strumento urbanistico attuativo é obbligatorio per i distretti caratterizzati da consistenza della superficie territoriale maggiore di ettari tre.

Presentano detto carattere i distretti n. 1 (St = mq. 77.600); n. 2(St = mq. 53.500); n. 5(St = mq.38.410); n. 14 (St = mq. 39.180); n. 21(St = mq. 75.100); n. 24(St = mq.89.400); n. 26(St = mq.31.500); n. 31(St = mq.43.270).

*169/6.1 Interventi di trasformazione urbanistica : iniziativa comunale nella formazione dello strumento urbanistico attuativo*

Negli interventi di trasformazione urbanistica il Prg può attuarsi attraverso strumento urbanistico attuativo di iniziativa comunale, comportante eventuale espropriazione preventiva di tutti i suoli rientranti nel perimetro di distretto ad attuazione coordinata, configurato da differenziate zone normative edificabili ad uso funzionale, correlate a zone normative

del tipo F1 - F2, destinate a spazi pubblici di ruolo comunale, o di interesse generale in quanto soddisfacenti il fabbisogno pregresso di spazi pubblici. La rappresentazione indicata nel quadro normativo cartografico del tipo P4, nella scala 1/2000, indica le complessive aree da sottoporre ad espropriazione. Lo strumento urbanistico attuativo di iniziativa comunale, allorché approvato, configura la dichiarazione di pubblica utilità necessaria per l'avvio del procedimento pubblicistico espropriativo.

E' esercitabile espropriazione di unità funzionale destinata a spazi pubblici, e ad attrezzature collettive, come perimetrata nel quadro normativo cartografico del tipo P4, in scala 1/2000, sulla base di progetto esecutivo edilizio di opera pubblica.

L'acquisizione pubblica di specifiche aree perseguita attraverso espropriazione incide sui caratteri dimensionali della superficie territoriale del distretto, come indicata nei quadri normativi cartografici del tipo P6.

In tale situazione si provvederà a stimare la convenienza pubblica da sancire nella convenzione, ricorrendo alla valutazione di convenienza, come definita nel Titolo Primo, art. 11. La convenienza potrà esplicarsi attraverso il concorso del promotore privato alla produzione di opere di urbanizzazione secondaria.

#### *169/6.2 Interventi di trasformazione urbanistica : iniziativa di promotori privati nella formazione dello strumento urbanistico attuativo*

In presenza di interesse di promotori dell'attuazione conforme alla disciplina generale del Prg, partecipanti all'edificabilità assentita proporzionalmente alle proprietà possedute, si può perseguire l'attuazione attraverso strumento urbanistico attuativo convenzionato di iniziativa privata, autorizzato dal comune, congruo con le disposizioni di cui al Titolo Secondo, art. 70, del presente Q.N.T.; conforme alla disciplina generale del distretto di intervento ad attuazione coordinata; nonché conforme alle destinazioni d'uso di cui al quadro normativo cartografico del Prg, del tipo P4 e del tipo P6.

#### *169/6.3 Interventi di riqualificazione urbana di esistente tessuto insediativo: iniziativa comunale o di privati promotori.*

Negli interventi di riqualificazione urbana il Prg si attua attraverso strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata. L'attuazione può risultare di iniziativa comunale, comportante la formazione di strumento urbanistico attuativo comportante espropriazione preventiva di tutti i suoli partecipi di distretto ad attuazione coordinata, qualora si riscontri la mancata condivisione degli obiettivi proposti dal Prg da parte dei titolari dei diritti immobiliari, espressa da inottemperanza alle sollecitazioni temporalizzate promosse dal comune, di cui all'art. 70.

#### *169/7 Attuazione attraverso progetto unitario oggetto di titolo abilitativo correlato a convenzione*

In presenza di interesse di promotori dell'attuazione, partecipanti proporzionalmente alle proprietà possedute all'edificabilità privata, in tutti i distretti di consistenza dimensionale minore di ettari tre si può perseguire l'attuazione attraverso strumento attuativo del Prg alternativo allo strumento urbanistico esecutivo, quale risulta il progetto unitario, qualora ne sia ratificato il ricorso nella disciplina urbanistica dello specifico distretto; e qualora sussista conformità con i

limiti di edificabilità di cui all'art. 41 quinquies della L. 17 Agosto 1942, n. 1150 (rapporto tra volume e area edificabile minore di mc. 3.00 per mq di Si).

Il promotore dell'attuazione urbanistica, nel recepire la prescrizione del Prg. concernente la capacità di utilizzazione edificatoria, può altresì recepire nella elaborazione progettuale gli indirizzi specificati nei quadri cartografici o nelle schede progetto allegate al Prg, concernenti il rapporto tra spazio pubblico e spazio privato, la definizione volumetrica, gli allineamenti e profili, di assetto funzionale, allegati al Prg. Può quindi specificare progettuamente l'intervento, ricorrendo al progetto unitario, comportante concessione (o permesso di costruire) con correlata convenzione, o a strumento urbanistico esecutivo.

Il procedimento specifica "l'accordo negoziale avente ruolo di piano attuativo", di cui all'art. 22, comma 3, del DPR 380 del 2001, come successivamente modificato. L'esposto procedimento dà luogo all'attuazione diretta o differita del Prg, nel cui ambito si specifica attraverso la convenzione la cessione consensuale e gratuita al comune di aree destinate a spazi pubblici.

**Art. 170 La compensazione fondiaria e di prodotto, e l'utilizzazione dei cespiti pervenuti al comune sulla base della perequazione urbanistica. Il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia abitativa pubblica.**

*170/1 La compensazione fondiaria volta a soddisfare bisogni pubblici di aree*

La compensazione fondiaria si esprime attraverso la perimetrazione della superficie compensativa.

Qualora la superficie definita compensativa configuri zona destinata a spazi pubblici volti a soddisfare il bisogno pregresso comunale, la stessa viene rappresentata come z.n.e. del tipo F1 o F2 nei quadri cartografici del Prg.

La verifica di conformità delle modalità effettive di uso del suolo rappresentate nei quadri cartografici del Prg (elaborati di zonazione urbanistica) agli obiettivi di proporzionamento del Prg ha computato le superfici di dette z.n.e.

Qualora il Prg si attui attraverso azioni pubbliche, la destinazione a z.n.e. del tipo F1 ed F2 configura requisito alla dichiarazione di pubblica utilità, conseguente a piano attuativo o progetto di intervento, ed alla conseguente espropriazione del cespite perimetrato.

Qualora il Prg si attui attraverso azioni intraprese da promotori privati, la destinazione a z.n.e. del tipo F1 ed F2 assume ruolo indicativo, rendendosi possibile la riformulazione del perimetro delle z.n.e. nel piano esecutivo o progetto unitario, nel rispetto della disciplina generale del distretto. Il comune attraverso i suoi organi tecnici formulerà valutazione di congruità concernente la riconfigurazione della perimetrazione della zona normativa del tipo F1-F2.

E' conforme al proporzionamento la destinazione, rappresentata nei quadri cartografici di piano, di aliquota della superficie compensativa a z.n.e. destinata ad usi funzionali abitativi o produttivi, destinata a recepire la quota di edificabilità pubblica dedotta dalla capacità media di edificabilità attribuita al distretto di intervento. Risultando invariante detta quota e l'indice fondiario di edificabilità, risulta invariante altresì la superficie della z.n.e. pubblica destinata a detti usi funzionali.

La superficie compensativa o va espropriata congiuntamente agli altri suoli in sede di attuazione dello strumento urbanistico attuativo di iniziativa comunale, cui la gestione può sempre fare ricorso; o va ceduta dal promotore privato per

condivisione gratuitamente al patrimonio comunale, in sede di sottoscrizione di convenzione allegata all' autorizzazione alla lottizzazione. L'utilizzazione delle z.n.e. del tipo F1 - F2 viene disciplinata al Capo VI° del QNT, Titolo III.

Superfici compensative perimetrare non destinate a spazi pubblici, allorquando trasferite per cessione al comune e divenute aree pubbliche, possono risultare oggetto di specificazione di modo di uso, intervento ed attuazione con procedure conformi alla legislazione. Le superfici possono tra l'altro essere destinate o alla produzione di edilizia residenziale pubblica, o ad edilizia residenziale destinata dal comune ad atterraggio di quote edificatorie.

*170/2 La compensazione di prodotto, per la produzione di edilizia abitativa pubblica, o riferita ad altri obiettivi pubblici.*

Nei distretti di intervento che prevedano usi residenziali, in aggiunta alla compensazione fondiaria, si applica la compensazione di prodotto, comportante utilizzazione pubblica di aliquota ( 0.20) della capacità media di edificabilità attribuita al distretto di intervento, da localizzare sulla "superficie compensativa edificabile", onde soddisfare obiettivi pubblici di produzione di edilizia abitativa.

Attraverso questa modalità di compensazione ci si propone di soddisfare la necessità di produzione di edilizia abitativa pubblica, perseguendo modalità di integrazione sociale e morfologica – funzionale negli usi del suolo. Il fabbisogno di edilizia abitativa pubblica si è assunto pari al 40% del complessivo fabbisogno di edilizia abitativa in conformità alla limitazione di cui alla L. 28 Gennaio 1977, n. 10, art. 2 (non abrogata dal DPR n. 380 del 2001, "Testo unico delle disposizioni in materia edilizia"). Attraverso le quote compensative di edificabilità localizzate nei distretti del tipo Cd1 si soddisfa la metà del complessivo fabbisogno da soddisfare attraverso azione pubblica, volgendone gli esiti alla produzione di edilizia sovvenzionata. Considerandosi che l'edilizia pubblica agevolata e convenzionata può ritenersi a localizzazione non condizionata dall'acquisizione pubblica delle aree, la compensazione di prodotto attenua sostanzialmente la necessità di ricorrere ad espropriazione - sempre praticabile - di aree per la produzione di edilizia pubblica. In tal maniera si persegue equità distributiva, ed altresì l'integrazione sociale, qualità fondamentale ai fini della vivibilità urbana.

Pertanto, con riferimento ai distretti di intervento del tipo Cd1, Cd2, Dd3, Fd4, i quadri cartografici del Prg rappresentano con la sigla "Xa" la componente della superficie compensative, che indicativamente si suggerisce come idonea a future utilizzazioni per attività edilizia, anche residenziale, da produrre sotto il controllo comunale. L'edificabilità pubblica è inglobata nell'indicatore di edificabilità attribuito al distretto.

La componente, qualora perimetrata, non costituisce z.n.e. in quanto sottoclasse di zona normative specifica, partecipe di superficie compensativa a destinazione pubblica, connessa all'attuazione di specifico distretto di intervento. La verifica di conformità delle modalità effettive di uso del suolo rappresentate nella zonazione urbanistica agli obiettivi di proporzionamento del Prg ha contemplato tale produzione nel computo del potenziale prodotto edilizio edificabile attraverso il Prg. La disciplina del distretto di intervento sancisce che le aree classificate come sottoclasse della zona normativa, individuate con la lettera a), acquisite al patrimonio comunale, possano avvalersi della capacità massima di edificazione di cui alla disciplina del distretto. Lo strumento attuativo del Prg approntato per iniziativa di promotore di intervento dovrà contemplare l'integrazione tra le z.n.e. e le sottoclassi , con riferimento alla completezza dell'attuazione.

*170/3 La produzione di edilizia abitativa pubblica attraverso piani specifici.*

L'attivazione di procedure compensative necessita di fase di avvio. Si è pertanto prevista la destinazione di specifici distretti alla sola produzione di edilizia abitativa pubblica, da promuovere attraverso la formazione di specifico piano di zona di iniziativa comunale, conforme alla legislazione, atto a attivare in tempi controllati il soddisfacimento di bisogni pressanti di intervento pubblico nella produzione abitativa. I distretti di riferimento sono rappresentati con il perimetro, la sigla conseguente dall'uso prevalente e quindi Cd1; la sigla aggiuntiva "a", indicante il ruolo del comune nell'attuazione; la destinazione funzionale quale z.n.e. del tipo C1; la modalità espressa dalla sigla "e.p.167" (edilizia abitativa pubblica).

*170/4 La produzione di edilizia abitativa pubblica mirata ad agevolare interventi di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia integrale*

Il patrimonio edilizio abitativo conseguente da compensazione di prodotto può essere utilizzato dal comune per agevolare la ricollocazione di residenti affittuari di unità immobiliari coinvolte da interventi di risanamento conservativo o da ristrutturazione edilizia assentiti dalla disciplina urbanistica, risultando il recupero del patrimonio edilizio esistente obiettivo prioritario del Prg. I beni producibili attraverso compensazione di prodotto possono essere edificati o sulla base di finanziamento pubblico per edilizia residenziale pubblica (ERP); o attraverso l'iniziativa di promotori privati, cui il comune concede l'area in proprietà, regolandosi attraverso convenzione i canoni di fitto delle unità immobiliari, nonché i criteri di assegnazione. Qualora l'intervento di risanamento o ristrutturazione comporti delocalizzazione temporanea di famiglie, già residenti nelle unità edilizie oggetto di operazioni edilizie, le unità immobiliari prodotte attraverso compensazione di prodotto possono configurare alloggi "parcheggio", da assegnare per uso temporaneo, in correlazione con il programma temporale assunto per l'intervento di ristrutturazione. La convenzione connessa al progetto unitario attraverso cui si autorizza l'intervento di ristrutturazione definisce altresì i soggetti coinvolti, e le modalità dell'uso temporaneo.

Qualora l'intervento di risanamento o ristrutturazione comporti delocalizzazione definitiva di famiglie, già residenti nelle unità edilizie oggetto di operazioni edilizie, le unità immobiliari realizzate attraverso compensazione di prodotto possono essere attribuite in locazione a canone sociale alle unità familiari interessate dall'intervento di ristrutturazione.

La convenzione connessa al progetto unitario attraverso cui si autorizza l'intervento di ristrutturazione definisce altresì i soggetti coinvolti, le modalità dell'uso, e per gli usi abitativi il canone di fitto.

*170/5 La compensazione fondiaria per la produzione di piani di insediamento produttivo sotto il controllo comunale.*

Nei distretti di intervento del tipo D potrà promuoversi utilizzazione produttiva della superficie compensativa a destinazione pubblica, trasferita al comune.

La verifica di conformità delle modalità effettive di uso del suolo rappresentate nella zonazione urbanistica agli obiettivi di proporzionamento del Prg ha contemplato tale destinazione nel computo delle zone ad uso produttivo. Per tali zone i quadri cartografici del Prg rappresentano con la sigla D1a la componente della superficie compensativa che indicativamente si suggerisce come idonea a future utilizzazioni per usi produttivi.

La componente perimetrata non costituisce z.n.e. in quanto partecipe di superficie compensativa connessa all'attuazione di specifico distretto di intervento. La disciplina del distretto di intervento del tipo Dd sancisce che le aree classificate come D1a, qualora acquisite al demanio comunale, possano avvalersi di capacità aggiuntiva di edificazione, specificata nella disciplina, sulla cui base si promuove strumento attuativo del Prg.

**Art. 171      Modalità di utilizzazione delle superfici destinate a standard attraverso zona normativa elementare partecipe di distretto di intervento**

L'area della zona normativa elementare, del tipo Am, Bm, C1, ecc, configura la superficie edificabile, e viene definita integrata nel procedimento perequativo. Partecipa della superficie edificabile l'area destinata a standard obbligatorio, integrato con l'uso funzionale. Il perimetro di tali aree va definito negli strumenti di attuazione del Prg.

L'area va urbanizzata a cura dei promotori, e ceduta gratuitamente al patrimonio comunale, qualsivoglia procedura amministrativa di attuazione del Prg venga attivata (strumento urbanistico esecutivo di iniziativa comunale con conseguente esercizio del diritto di esproprio di superfici significative; lottizzazione convenzionata).

La superficie non viene di norma perimetrata nei quadri normativi cartografici del Prg, rientrando nella superficie della zona normativa elementare, definita edificabile o integrata, somma di superficie fondiaria e di superfici pubbliche correlate sulla base di standard obbligatori. E' tuttavia stimata nella verifica di conformità del Prg al dimensionamento assunto (consultare Relazione, parte Terza, Cap. X°).

La superficie suddetta va specificata negli atti di convenzione, sulla base di quanto rappresentato negli elaborati di attuazione. L'eventuale sua perimetrazione nella cartografia del Prg non riveste ruolo prescrittivo. Consente tuttavia di promuoverne misurazione, necessaria ai fini della verifica di conformità del Prg al fabbisogno obbiettivo.

**Art.172      Disciplina di utilizzazione, di intervento, di attuazione.**

*172/1 Disciplina di utilizzazione*

L'utilizzazione prevalente dei distretti si esplicita attraverso la lettera alfabetica ed il pedice, che richiamano la zona normativa elementare che in prevalenza ne caratterizza l'uso da promuovere.

Nei distretti del tipo Ad e Bd, la lettera alfabetica ed il pedice non individuano modalità di utilizzazione, che pertanto viene specificata nella disciplina specifica del singolo distretto, riportata nei successivi articoli, nonchè nei quadri normativi cartografici del Prg, del tipo P6 allegati al Prg qualora sia risultata oggetto di specificazione preventiva. La specificazione della modalità di utilizzazione di cui ai quadri normativi del tipo P6 é prescrittiva. In mancanza di specificazione, è prescrittiva la disciplina generale di distretto. Nei distretti del tipo Ad e Bd è sempre ammessa l'utilizzazione anche esclusiva per spazi pubblici, o per attrezzature di interesse generale comportanti edificazione non normate dal d.m. 2/04/1968, di cui all'art. 155 e seg.ti, quale l'utilizzazione universitaria.

### *172/2 Disciplina di intervento*

E' definita nei successivi articoli. La disciplina urbanistica dei distretti si avvale delle definizioni di Indici e Parametri, riportate nel Titolo Primo del Q.N.T, art.li 10 e seg.ti

### *172/3 Disciplina dell'attuazione*

#### *Attuazione indiretta, o differita:*

Il Prg si attua, ai sensi della L.R. 20 Marzo 1982, n. 14, attraverso strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica, o privata. In presenza di interesse di promotori dell'attuazione, partecipanti proporzionalmente alle proprietà possedute all'edificabilità privata, si può perseguire l'attuazione attraverso strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata, convenzionato di lottizzazione (L.1150/1942., art. 28), conforme al Prg.

#### *Attuazione diretta:*

Per i distretti di modificazione o di trasformazione l'attuazione urbanistica può risultare diretta, dedotta dalle specificazioni progettuali predefinite, qualora l'indice di edificabilità territoriale riferito alla superficie di zona normativa elementare definita integrata nel procedimento perequativo, assimilata alla superficie edificabile, risulti non maggiore di tre mc/mq, in conformità all'art. 41 quinquies della legge 1150/1942 (prescrizione non abrogata dalla L. 24 Maggio 2001, Testo unico per l'edilizia).

Il promotore dell'attuazione urbanistica - sia esso l' amministrazione comunale, o soggetto promotore altro - nel recepire la prescrizione del Prg concernente la capacità di utilizzazione edificatoria e gli indici e parametri di utilizzazione, può altresì recepire nella elaborazione progettuale esecutiva la definizione volumetrica, degli allineamenti e profili, di assetto funzionale, come riportato negli elaborati del tipo P6, allegati al Prg. Può quindi specificare progettuamente l'intervento, ricorrendo al progetto unitario (Tit. II°, art. 80).

Qualora il promotore sia soggetto privato, o ente pubblico diverso dal comune, il progetto unitario è integrato con "convenzione". Il procedimento dà luogo all'attuazione diretta del Prg.

#### *Flessibilità nell'attuazione diretta*

Si applicano ai distretti le disposizioni volte a perseguire flessibilità nell'attuazione,dedotte dalla vigente legislazione.

La flessibilità va ricercata altresì con riferimento all'attuazione diretta conforme alle precise disposizioni planovolumetriche rappresentate nella variante, qualora contribuisca in misura significativa al perseguimento degli obiettivi spaziali proposti negli elaborati di dettaglio allegati alla variante, riferimento dell'accordo negoziale avente ruolo di piano attuativo di cui all'art. 22 del DPR. 380/2001, come modificato.

Gli interventi dovranno assicurare, oltre che la conformità al progetto morfologico, altresì la funzionalità delle urbanizzazioni, e della trama insediativa, demandandosi alla valutazione di compatibilità e convenienza la dimostrazione della loro compiutezza. Devono comunque interessare non meno del cinquanta per cento della consistenza del distretto.

I promotori dell'attuazione possono accorpate distretti come rappresentati nei quadri cartografici di piano, perseguendo la razionalità propria al sub comprensorio di intervento, in conformità agli indicatori medi di controllo dell'edificabilità attribuiti dalla variante, alla modalità media di utilizzazione, alla infrastrutturazione con ruolo matrice e di impianto, alla dotazione di spazi pubblici di ruolo locale o generale, ed alle correlate regole perequative.

In presenza di tale modalità di attuazione si prescrive la formazione di piano urbanistico attuativo esteso al sub comprensorio di intervento, il cui contenuto non configura variante, ma specificazione della disciplina di uso e tutela del suolo.

Può farsi ricorso ad accordo negoziale, o laddove ammissibile ad accordo di programma, configurati in conformità alla disciplina generale sancita con la variante. Gli accordi integrano la specificazione planovolumetrica estesa al comprensorio di intervento configurato da più distretti, promuovendo in tale regime giuridico l'attuazione.

## **CAPO VII A - B**

### **REGOLE URBANISTICHE PER DISTRETTI DI INTERVENTO DEL TIPO Ad e Bd**

#### **DISCIPLINA SPECIFICA**

#### **Art.173      Distretti di intervento ad attuazione coordinata nella z.t.o. del tipo A o del tipo B**

Nell'ambito delle z.t.o. del tipo A e del tipo B, nei quadri cartografici del Prg (elab. P3 - P4) si perimetra il distretto classificato come del tipo Ad o Bd.

Nella definizione della disciplina urbanistica dei distretti si fa riferimento alla qualificazione di Indici e Parametri riportata nel Titolo Primo del Q.N.T, art.li 10 e seg.ti

#### *173/1      Distretti di conservazione ad attuazione coordinata del tipo Adc*

I distretti del tipo Ad o Bd si classificano inoltre come distretti di conservazione, del tipo Adc.

Nel perimetro di questa tipologia di distretto rientrano zone elementari molteplici, partecipate di differenziate zone territoriali omogenee, quali z.t.o. del tipo F (spazi pubblici di interesse comunale), o ad uso funzionale per attività abitative o producenti servizi, anche di uso collettivo, nei limiti sanciti all'art. 174.

I perimetri delle zone normative elementari sono rappresentati nei quadri cartografici del Prg, in scala 1/2.000.

I distretti sono in prevalenza caratterizzati da interventi pubblici, volti alla riqualificazione dello spazio pubblico, all'acquisizione ed allestimento di spazio privato destinato a attrezzature pubbliche (parchi urbani); all'integrazione delle tratte di infrastrutture urbane. Le caratteristiche degli interventi sono approfondite attraverso elaborati di dettaglio, allegati al Prg, del tipo P6.

#### *173/2      Distretti di modificazione ad attuazione coordinata*

I distretti ordinari, del tipo Ad,1-n e Bd,1-n, sono definiti di modificazione. Per gli stessi si propongono indici e parametri con ruolo prescrittivo, cui conformare gli strumenti progettuali volti all'attuazione urbanistica, da redigere nella forma di strumento urbanistico esecutivo, di iniziativa privata o pubblica; o nella forma di progetto unitario, correlato a convenzione.

#### **Art.174      Disciplina dell'utilizzazione funzionale dei distretti del tipo Ad e Bd.**

La specificazione degli usi funzionali ammissibili nel singolo distretto é riportata nella disciplina generale di cui ai successive articoli, nonché nei quadri normativi cartografici, del tipo P6 allegati al Prg. La disposizione proposta in tali ultimo elaborati é prescrittiva.

In mancanza di specificazione, sono ammessi tutti gli usi di servizio, ad imprese e famiglie, di cui al Capo Primo del Titolo Secondo del presente Q.N.T. L'eventuale uso abitativo non può risultare maggiore del 50 per cento del totale delle superfici lorde di solaio producibili. E' sempre ammessa l'utilizzazione anche esclusiva per spazi pubblici, o per attrezzature di interesse generale comportanti edificazione non normate dal d.m. 2/04/1968, di cui al Titolo III, Capo VI, art. 155 e seg.ti del presente QNT, quale l'utilizzazione universitaria.

Le aree a standard urbanistico con bisogno generato da intensità di intervento ed uso funzionale possono dimezzarsi, risultando la modalità di intervento di modificazione di zona territoriale del tipo A e del tipo B. Gli spazi ad uso delle attività vanno integrati con gli spazi privati volti a perseguire dotazione di parcheggi pertinenziali.

#### **Art.175      Regole per i distretti di conservazione, del tipo Adc.**

Il Prg propone tre distretti di conservazione , ovvero:

- distretto costituito dall'area archeologica dell'Anfiteatro, e dal parco urbano con il quale confina.
- n. 43, località Terminali ovest di tramvia alla Piazza Milbitz; estensione: mq. 20.830; elaborato di dettaglio P6.2.1.1:
- n. 44, località: Terminal est di tramvia alla Via Pezzella; elaborato di dettaglio P6.2.1.2 :

##### *Disciplina di intervento*

Il progetto di intervento nel distretto di conservazione del tipo Adc va unitariamente definito in conformità alle disposizioni di cui alla L. 109/1994, comportando azioni plurime a contenuto infrastrutturale, naturalistico, archeologico, gestionale. Il progetto di intervento é da predisporre su iniziativa del comune, in cooperazione con la Soprintendenza Archeologica e con la Soprintendenza ai BB.AA., nonché con le amministrazioni dello Stato coinvolte dalla natura degli interventi, attuando altresì la concertazione con i proprietari dei suoli per l'eventuale trasferimento delle quote di edificabilità assentite dal presente Prg, e la cessione delle aree al patrimonio comunale, o per modalità compensative che consentano il perseguimento degli scopi.

I quadri normativi cartografici del tipo P6 specificano la struttura della forma urbana perseguibile nei tre distretti di conservazione. Può acquisirsi quale progetto di intervento quanto progettualmente specificato in detti quadri normativi cartografici del Prg. Nei quadri si rappresentano l'insieme delle zone normative elementari che intervengono nella

riqualificazione urbana dello specifico distretto; nonché le specificazioni ulteriori di dettaglio concernenti i singoli interventi.

Il distretto costituito dall'area archeologica dell'Anfiteatro, e dal parco urbano con il quale confina assume quale obiettivo la modificazione coordinata delle condizioni di uso attuata attraverso gli interventi specificati nell'elaborato del tipo P6; comportando acquisizione al patrimonio comunale delle aree del parco urbano, assume quale obiettivo strumentale il governo delle eventuali procedure perequative comportanti trasferimento di quote di edificazione, atterraggio delle stesse, e cessione al comune di aree.

#### *Disciplina di attuazione*

Le z.n.e. del tipo F1 ed F2, destinate a spazi pubblici ed inedificate, qualora non partecipino del patrimonio comunale, possono essere acquisite con le seguenti modalità: a) attraverso procedimento espropriativo; b) attraverso procedimento perequativo fondato su compensazione applicandosi l'edificabilità di trasferimento specificata all'art. 147 del presente Titolo Terzo.

Qualora la zona funzionale comporti demolizione senza ricostruzione, come si prevede per il distretto di riqualificazione della Via Pezzella - Via Bonaparte, le aree possono essere acquisite attraverso compensazione fondata su trasferimento ed atterraggio della intera consistenza delle superfici di solaio, incrementata del 20 per cento. In relazione ai luoghi di atterraggio vanno applicati gli indici di ponderazione.

L'intervento sui cespiti immobiliari di proprietà pubblica è regolato dalla configurazione progettuale edilizia specificata dalla pubblica amministrazione. Gli allineamenti proposti nei quadri normativi cartografici del tipo P6 indicano gli obiettivi formali da perseguire nella formazione del progetto edilizio di intervento.

Qualora l'intervento comporti interferenza con cespiti immobiliari di proprietà privata, va esercitata concertazione tra i soggetti coinvolti riferita ai beni producibili, sulla base di stima analitica della convenienza economica, dell'amministrazione pubblica e del soggetto privato, dedotta da stima dei costi, dei ricavi, dell'utile netto stimato, deducendosi il procedimento dalle regole assunte nella legislazione emanata per i programmi di recupero e riqualificazione urbana.

Negli interventi concernenti la produzione di parcheggi multipiano su aree pubbliche, possono confermarsi le consistenze volumetriche rappresentate nei quadri normativi cartografici del tipo P6.

Specifico ruolo svolgono i parcheggi multipiano nel distretto di riqualificazione degli spazi prevalentemente pubblici siti lungo Via Pezzella, Via Bonaparte, piazza Resistenza.

Le modalità di intervento suggerite sono rappresentate nell'elaborato P6.2.1.2.b.

**Art.176 Indici e parametri regolanti interventi nel distretto ad uso misto del suolo del tipo Ad1, e del tipo Bd1, in posizione centrale, in z.t.o. del tipo A o del tipo B, con  $S_i=0.55$   $S_t$ ;  $J_t = 0.50$ ;  $J_{tv}S_i = 2.91$ , ad attuazione anche diretta risultando  $J_{tv}S_i$  non maggiore di tre mc/mq.**

Nella definizione della disciplina urbanistica si fa riferimento alla qualificazione di Indici e Parametri riportata nel Titolo Primo del Q.N.T, art.li 10 e seg.ti

*Categoria di intervento* : Ristrutturazione urbanistica comportante modificazione dei caratteri dell'esistente tessuto urbanistico.

*Distretti del tipo AdI*

- n. 17, località: Via Farias, estensione: mq. 3.965; elaborato di dettaglio P6.4.4 :
- n. 18, località: Via Anfiteatro (deposito cardurante), estensione: mq. 4.910; elaborato di dettaglio P6.2:3.1
- n. 19, località: Arco di Adriano, estensione: mq. 12.280; elaborato di dettaglio P6.1.2:
- n. 45, località: Via Albana; estensione: mq. 7.350, elaborato di dettaglio P6.4.5 :

*Distretti del tipo BdI*

- n. 3, località: Corso A. Moro, estensione: mq. 5.250; elaborato di dettaglio P6.1.3

*Modalità di utilizzazione*

Valgono le disposizioni di cui all'art. 174. E' sempre ammessa l'utilizzazione anche esclusiva per spazi pubblici, o per attrezzature di interesse generale comportanti edificazione non normate dal d.m. 2/04/1968, di cui al Titolo III, Capo VI, art. 155 e seg.ti del presente QNT, quale l'utilizzazione universitaria.

*Indici e parametri*

- a)  $Sc = 0.45 St$ ;  $Si = 0.55 St$ ;  
 $Sf =$  variabile in funzione delle superfici a standard e viabilità; si stima pari a  $0.56 Si = 0.28 St$ .
- b) Utilizzazione residenziale non maggiore del 50 per cento della edificabilità assentita.
- c) Indice di edificabilità territoriale ,  $Jt = 0.50$  mqsls/mqst (rapporto tra superficie lorda di solaio, e superficie territoriale).
- d) Indice di edificabilità territoriale riferito alla sup. integrata:  $Sls/Sti$ ; **0,90** mqsls/mqsti ( rapporto tra superficie lorda di solaio, e superficie territoriale integrata; con  $Si = 0.55 St$ ;  $Jt = 0.50$ ;  $0.50/0.55 = 0,90$ ).
- e) Indice volumetrico di edificabilità territoriale ,  $Jtv$ : **1.60** mc/mqst riferito al rapporto tra volume ( $0.50$  mqsls x  $3.20 = 1.60$  mc/mq), e superficie territoriale totale.
- f) Indice volumetrico di edificabilità territoriale riferito alla superficie integrata ,  $Jtsi = 1.60 / 0.55$  mqsti = **2,91** mc/mqsti (riferito al rapporto tra volume , e superficie territoriale integrata ).
- g) Indice volumetrico di edificabilità riferito alla superficie fondiaria ,  $Jfv = 2,91/0,56 = 5.20$  ( riferito al rapporto tra volume , e superficie fondiaria).
- h) Altezza max : mt. 13.00.
- i) sup. a standard = variabile in funzione della modalità di utilizzazione.
- l) viabilità = variabile in funzione della modalità di utilizzazione.
- m)  $Sf =$  variabile in funzione delle superfici a standard e della viabilità. Si stima pari a  $0.56 Si = 0,28 St$ .

n) Caratteri: articolazione della superficie integrata, o edificabile:

1.1 : area a standard:

assunto : l'area a standard integrativo dell'intervento va computata il doppio.

- standard per utilizzazione residenziale : 9.00 mq/ ab.te.; volume per abitante : mc. 125

- standard per utilizzazione commerciale o per attività di servizio : 0.40 mq per mqsls.

1.2 : standard complessivi :

La superficie a standard, variabile, si stima pari al 32% della Si, ovvero  $0.32 \times 0.50 St = 0.16 St$ .

1.3 : superficie fondiaria e superficie coperta.

La superficie fondiaria si stima pari al 56% della Si, ovvero  $0.56 \times 0.50 St = 0.28 St$ .

L'area coperta Ac max. = max 0.70 della Sf.

o) unità funzionali: le unità di suolo partecipi del distretto, se destinate a spazi pubblici, configurano z.n.e. del tipo F1 o F2, e con tale classificazione sono rappresentate nei quadri cartografici del tpo P4, e P6.

Le unità di suolo destinate ad usi funzionali per attività sono classificate sulla base dell'uso prevalente, traendo la denominazione da quella proposta per le z.n.e. cui si assimilano. Vengono quindi denominate come AdC1, ed AdC2, con disciplina di intervento ed attuazione dedotta dalle disposizioni del presente articolo.

Le aree di parcheggio pertinenziale sono da predisporre su soletta, o nel sottosuolo.

p) indicatori di ecologia ambientale

Indice di piantumazione nella superficie integrata : alberi di essenze pregiate ogni 100 mq. di Sls: n. 1.

Superficie permeabile : 1/3 della superficie a standard

q) atterraggio di quote edificatorie generate da trasferimento: non contemplato.

**Art.177 Indici e parametri regolanti interventi nel distretto ad uso misto del suolo, del tipo Ad2, e del tipo Bd2, in posizione semicentrale, in z.t.o. del tipo A o del tipo B, con  $Si=0.50St$ ;  $Jt = 0.40$  mqsls/mqst;  $JtvSi = 2.60$ , ad attuazione differita, o diretta.**

Nella definizione della disciplina urbanistica si fa riferimento alla qualificazione di Indici e Parametri riportata nel Titolo Primo del Q.N.T, art.li 10 e seg.ti

*Categoria di intervento* : Ristrutturazione urbanistica comportante modificazione dei caratteri dell'esistente tessuto urbanistico.

*Distretti del tipo Ad2*

- n. 16, località: Via Farias, estensione: mq. 11.600; elaborato di dettaglio P6.4.3

*Distretti del tipo Bd2*

- n. 6, località: Via Jan Palach-Via Vittorio Emanuele II, estensione: mq. 19.400; elaborato di dettaglio P6.3,2-c,
- n. 7, località: Via Jan Palach, estensione: mq. 17.600; elaborato di dettaglio P6.4.7
- n. 12, località: Via Caserta, estensione: mq. 4.300; elaborato di dettaglio P6.4.9
- n. 13, località: Via Allende, estensione: mq. 6.750; elaborato di dettaglio P6.4.10
- n. 20, località: Via dei Romani, estensione: mq. 10.130; elaborato di dettaglio P6.4.1
- n. 46, località: Via Melorio, estensione: mq. 3.500; elaborato di dettaglio P6.4.6

#### *Modalità di utilizzazione*

Valgono le disposizioni di cui all'art. 172 e 174. E' sempre ammessa l'utilizzazione anche esclusiva per spazi pubblici, o per attrezzature di interesse generale comportanti edificazione non normate dal d.m. 2/04/1968, di cui al Titolo III, Capo VI, art. 155 e seg.ti del presente QNT, quale l'utilizzazione universitaria. L'eventuale uso abitativo non può risultare maggiore del 50 per cento del totale delle superfici lorde di solaio producibili. Si applicano le disposizioni di cui all'art.174.

#### *Indici e parametri*

- a)  $Sc = 0.50 St$   
 $Si = 0.50 St$   
 $Sf =$  variabile in funzione delle superfici a standard e viabilità; si stima pari a  $0.56 Si = 0.28 St$
- b) Utilizzazione residenziale non maggiore del 50 per cento della edificabilità assentita:
- c) Indice di edificabilità territoriale ,  $Jt = 0.40$  mqsls/mqst, rapporto tra superficie lorda di solaio, e superficie territoriale
- d) Indice di edificabilità territoriale riferito alla sup. integrata:  $Sls/Sti; 0.80$  mqsls/mqsti; ( rapporto tra superficie lorda di solaio, e superficie territoriale integrata; con  $Si = 0.50 St; Jt = 0.40; 0.40/0.50 = 0.80$ )
- e) Indice volumetrico di edificabilità territoriale ,  $Jtv = 1.30$  mc/mqst, riferito al rapporto tra volume ( $0.40$  mqsls x  $3.20 = 1.28$  mc/mq, assimilato ad  $1.30$ ), e superficie territoriale totale
- f) Indice volumetrico di edificabilità territoriale riferito alla superficie integrata ,  $Jtsi = 1.30 / 0.50$  mqsti =  $Jt = 2.60$  mc/mqsti (riferito al rapporto tra volume , e superficie territoriale integrata ).
- g) Indice volumetrico di edificabilità riferito alla superficie fondiaria ,  $Jfv = 2.60/0,56 = 4.64$  ( riferito al rapporto tra volume , e superficie fondiaria)
- h) Altezza max : mt. 16.30
- i) sup. a standard = variabile in funzione della modalità di utilizzazione
- l) viabilità = variabile in funzione della modalità di utilizzazione
- m)  $Sf =$  variabile in funzione delle superfici a standard e della viabilità. Si stima pari a  $0.56 Si = 0,28 St$
- n) Caratteri: articolazione della superficie integrata

#### 1.1 : area a standard:

assunto : l'area a standard integrativo dell'intervento va computata il doppio.

- standard per utilizzazione residenziale :  $9.00$  mq/ ab.te.; volume per abitante : mc. 125

- standard per utilizzazione commerciale o per attività di servizio :  $0.40 \text{ mq per mqsls}/2 = 0.40 \text{ mq per mqsls}$ .

1.2 : standard complessivi :

La superficie a standard si stima pari al 32% della Si, ovvero  $0.32 \times 0.50 \text{ St} = 0.16 \text{ St}$ .

1.3 : superficie fondiaria e superficie coperta.

La superficie fondiaria si stima pari al 56% della Si, ovvero  $0.56 \times 0.50 \text{ St} = 0.28 \text{ St}$ .

L'area coperta  $Ac \text{ max.} = \text{max } 0.7$  della Sf (indicativo).

o) unità funzionali: le unità di suolo partecipi del distretto, se destinate a spazi pubblici, configurano z.n.e. del tipo F1 o F2, e con tale classificazione sono rappresentate nei quadri cartografici del tipo P4, e P6. Le unità di suolo destinate ad usi funzionali per attività sono classificate sulla base dell'uso prevalente, traendo la denominazione da quella proposta per le z.n.e. cui si assimilano. La disciplina di intervento ed attuazione va dedotta dalle disposizioni del presente articolo.

p) indicatori di ecologia ambientale

Indice di piantumazione nella superficie integrata : alberi di essenze pregiate ogni 100 mq. di SIs: n. 1.

Superficie permeabile :  $1/3$  della superficie a standard

q) Atterraggio di quote edificatorie generate da trasferimento: non contemplato.

r) Nell'utilizzazione per attrezzature di interesse generale comportanti edificazione non normate dal d.m. 2/04/1968, di cui al Titolo III, Capo VI, art. 155 e seg.ti del presente QNT, quale l'utilizzazione universitaria, gli indici e parametri di cui al presente paragrafo non hanno ruolo, risultando il referente della consistenza e dei caratteri dell'edificazione il progetto di intervento concernente la specifica attività deliberato dall'amministrazione universitaria, con il concorso del comune e dei suoi uffici.

## CAPO VII ° C

### REGOLE URBANISTICHE PER DISTRETTI DI INTERVENTO AD ATTUAZIONE COORDINATA DISCIPLINA SPECIFICA DEI DISTRETTI DEL TIPO Cd

#### Art. 178 Integrazione tra attività e spazi, e disciplina urbanistica

I distretti di intervento del tipo C sono volti alla formazione di nuovi complessi insediativi, perseguendo integrazione tra spazio privato e spazio pubblico volto a soddisfare fabbisogni di interesse generale; nonché integrazione tra attività residenziali, terziarie e direzionali.

I distretti si articolano nel tipo Cd1, e nel tipo Cd2. Ai distretti del tipo Cd1 fanno riferimento le zone normative elementari del tipo C1, ad uso abitativo prevalente. Ai distretti del tipo Cd2 fanno riferimento le zone normative elementari del tipo C2, ad uso prevalente terziario e direzionale.

Gli obiettivi di integrazione tra zone funzionali sono da perseguire in conformità con gli obiettivi di dimensionamento del Prg. L'estensione dedotta dai perimetri delle stesse riportati nei quadri cartografici di Prg, e la capacità media di edificabilità attribuita alle z.n.e. del tipo C1, consente di perseguire il fabbisogno evidenziato nel dimensionamento.

In rapporto alla valutazione dei promotori di intervento, è sempre possibile promuovere utilizzazioni terziarie e direzionali nel contesto di zone normative del tipo C1, operando attraverso le specificazioni progettuali connesse all'attuazione urbanistica.

Nel contesto di zone normative del tipo C2, non è consentito al contrario promuovere utilizzazioni residenziali in proporzioni superiori a quelle sancite nella disciplina di zona normativa, e ciò al fine di rendere conforme l'attuazione urbanistica agli obiettivi di proporzionamento assunti.

Nella definizione della disciplina urbanistica dei distretti si fa riferimento alla qualificazione di Indici e Parametri riportata nel Titolo Ptimo del Q.N.T., art.li 10 e seg.ti.

Gli indicatori hanno i seguenti significati:

St = superficie territoriale del distretto;

Si = superficie integrata edificabile;

Se=superficie edificabile, comprensiva dell'edificabilità pubblica conseguente a compensazione di prodotto;

Sc = superficie compensativa destinata a spazi pubblici; Sce = superficie compensativa edificabile;

Jt = indice di edificabilità di distretto.

Le attività abitative sono definite nel QNT, Titolo II, Capo I, art. 16, ed inglobano spazi complementari.

### **Distretti del tipo Cd1, inglobanti la z.n.e. del tipo C1**

**Art. 179      Disciplina urbanistica di distretto di intervento ad attuazione coordinata, del tipo Cd 1, destinato a configurare nuovo complesso insediativo ad uso abitativo prevalente, con  $Se = 0.50St$ ;  $Sc = 0.60 St$ ;  $Si = 0.40 St$ ;  $Jt = 0.36$  mqsls/mqst, ad attuazione differita, o diretta risultando  $Jtsi$  non maggiore di tre mc/mq. : indici e parametri.**

Nota esplicativa sintetica:

La quota di edificabilità in assoluto è pari a  $0.36,00$  mqsls/mqst, ovvero  $1,15$  mc/mqst.

La quota di edificabilità, da localizzare sulla superficie integrata edificabile, è pari a  $0.28,80$  mqsls/mqst.

La quota di edificabilità ad utilizzazione abitativa, da localizzare sulla superficie integrata edificabile, è pari a  $0.28.80$  mqsls/mqst x  $0.80 =$  mqsls/mqst  $0.23,00$ , o mc/mqst  $0.73,70$ .

La quota di edificabilità ad uso terziario da localizzare sulla superf integrata edificabile è di conseguenza pari a  $0.05,80$  mqsls/mqst.

La quota di edificabilità asservita a bisogni pubblici da localizzare sulla superficie edificabile compensativa é pari a 0.07,20mqsls/mqst.

La superficie edificabile risulta pari allo 0.50 St ( sup. terr.le di distretto). Si articola in superficie integrata edificabile, pari a 0.40 St; e superficie compensativa edificabile, pari allo 0.10 St. Viene destinata a superficie ad uso abitativo, superficie ad uso terziario, superficie per standard integrati con l'uso funzionale, superficie per la viabilità.

La superficie compensativa é pari al 60 per cento della superficie territoriale del distretto. Lo 0.17 della superficie compensativa – pari allo 0.10 della St complessiva del distretto - é da destinare ad edilizia residenziale sotto il controllo comunale, ed ai conseguenti standard (1000 mq per ha. di St) – le aree sono equivalenti a zone ex legge 167 con possibilità di espropriazione -. Il 50 per cento é destinato a spazi pubblici di interesse generale.

La superficie edificabile è costituita dalle superfici fondiari, dalle aree destinate a standard integranti l'intervento, e dalle aree per la viabilità locale. La densità abitativa è da riferire alla superficie edificabile. Nei distretti, in conseguenza dei suddetti indici e parametri, é pari a circa 170 ab. per ha, innalzabile a 185 attraverso l'applicazione dell'indice massimo di edificabilità. Il differenziale tra indice massimo e ordinario è da destinare ad atterraggi, con edificazione aggiuntiva localizzata su superficie edificabile compensativa.

L'aliquota del fabbisogno abitativo che si soddisfa si stima pari all'80 per cento dell' edificabilità assentita al distretto, conforme ai limiti della categoria "uso prevalente del suolo" di cui al presente QNT, Titolo I, art. 8.

Con i suddetti indici e parametri le scelte urbanistiche sono conformi alla L.R. 20 Gennaio 1982, n. 14; e altresì al fabbisogno assunto come obiettivo del proporzionamento del Prg.

#### *Distretti del tipo Cd1*

- n. 8, località: Via L. Sturzo, estensione: mq. 17.140; elaborato di dettaglio P6.5.2.2
- n. 24, località: S. Andrea Campoluongo, estensione: mq.89.400; elaborato di dettaglio P6.5.3.1
- n. 28, località: S. Andrea Est, estensione: mq. 25.200.
- n. 31, località: S. Andrea Via Napoli, estensione: mq.31.200.
- n. 35, località: S. Andrea Via Napoli, estensione: mq. 11.280; elaborato di dettaglio P6.5.3.4
- n. 37, località: c/o Italtel, estensione: mq.19.750.
- n. 38, località: S. Andrea Via Monfalcone, estensione: mq.19.870.
- n. 40, località: S. Andrea Via Merano, estensione: mq.18.400.
- n. 48, località: Traversa Pratilli, estensione: mq.8.300.
- n. 49, località: Via Avezzana, estensione: mq.4.400; elaborato di dettaglio P6.5.5.1
- n. 50, località: Via Avezzana, estensione: mq.7.680; elaborato di dettaglio P6.5.5.2
- n. 51, località: S. Andrea Via Bolzano, estensione: mq.10.800; elaborato di dettaglio P6.5.3.5
- n. 56, località: S. Andrea, estensione: mq.1.060.

E' partecipe di tali distretti la zona destinata a edilizia abitativa pubblica da attuare attraverso piano attuativo di iniziativa comunale, classificata come segue:

- distretto del tipo Cd1a, 167, località Via Napoli, ex stazione Alifana, estensione mq. 12.600.

### ***Indici e parametri.***

#### ***179.1 - Indici, parametri e quote di edificabilità in assoluto riferimento dell'attuazione differita di iniziativa comunale comportante espropriazione:***

- Indice di edificabilità territoriale , Sls/Std = **0.36** mqsls/mqst (rapporto tra superficie utile lorda di solaio, e superficie territoriale)

#### ***179.2 - Indici, parametri e quote di edificabilità in assoluto riferimento del procedimento perequativo:***

##### *Articolazione dell'area:*

- a) **Sc** (superficie compensativa) = **0.60** St;
- Si** (superficie territoriale integrata) = **0.40** St;
- Se** (superficie territoriale edificabile) = **0.50** St;
- Sf** max.(superficie fondiaria massima su Si ed Sc) = **0.29,50** St;

##### *Modalità di utilizzazione*

- b) Uso misto: - abitativo (QNT, Titolo II°, Capo I, art. 16) : **0.80** x 100mqsls; - commerciale e terziario (QNT, Titolo II°, Capo I, art. 17) : **0.20** x 100mqsls;

##### *Edificabilità:*

- c) Indice di edificabilità territoriale , Sls/Std = **0.36** mqsls/mqst (rapporto tra superficie utile lorda di solaio, e superficie territoriale), di cui: **0.28,8** mqsls/mqst da localizzare sulla superficie integrata; e **0.07,2** da localizzare sulla superficie compensativa per la produzione di edilizia abitativa sotto il controllo comunale.
- c1) Indice volumetrico complessivo di edificabilità territoriale  $Vt/Std = 0.36 \times 3.20 = mc/mqst$  **1.15,20**
- d) Indice complessivo di edificabilità territoriale nella superficie integrata = mqsls/mqsi.  $0.28,8/040st =$  **0.72** mqsls/mqsi(riferito al rapporto tra superficie utile lorda di solaio, e superficie territoriale integrata)

- d1) Indice volumetrico complessivo di edificabilità territoriale nella superficie integrata :  $1.15,20 \times 0.80 = 0.92$  mc/mq residenziali e terziari; mc/mqsi.  $0.92/0.40 = \mathbf{2.30}$  mc/mq (riferito al rapporto tra volume ad uso plurimo, e superficie territoriale integrata)
- e) Indice di edificabilità territoriale nella superficie compensativa = mqsls/mqst. **0.07,2**.
- e1) Indice volumetrico di edificabilità territoriale da localizzare nella superficie compensativa =  $1.15,20 \times 0.20 = 0.23$  mc residenziali e terziari; Jtv nella sup. comp. edificabile mc/mqsi.  $0.23/0.10st = \mathbf{.2.30}$  mc/mq (riferito al rapporto tra volume ad uso plurimo, e superficie territoriale edificabile)

*Indicatori complementari:*

- f) Indice complessivo di edificabilità territoriale per utilizzazione abitativa = mqsls/mqst.  $0.23 + 0.07,20 = \mathbf{0.30.20}$
- f1) Indice volumetrico complessivo di edificabilità territoriale per utilizzazione abitativa, =  $0.30,20 \times 3.2$  (h. medio) = **mc/mqst 0.96,60**.
- g) Indice di edificabilità territoriale per utilizzazione terziaria da allocare nella superficie integrata edificabile = mqsls/mqst. **0.05,80**.

Nella ripartizione delle quote di edificazione si ammette tolleranza, conseguente a razionalità di disposizioni piano volumetriche da contenere nei limiti del dieci per cento del complessivo calibramento.

*Edificabilità aggiuntiva dedotta da Indice Massimo =  $0.12Jt = 0.04,3$ , asservita a atterraggi di edificabilità altrove generata:*

Si applica la destinazione di utilizzazione prevalente, ed è da localizzare sulla superficie edificabile compensativa. L'area a standard integrato con l'intervento può monetizzarsi.

**179.2.1. - Indici, parametri e quote di edificabilità riferite alla superficie integrata conformante z.n.e. del tipo C1**

*Indicatori di superficie :*

- a) Si (superficie territoriale integrata edificabile) = 0.40 St;
- b) Si.r (aliquota della superficie territoriale integrata edificabile ad uso residenziale) = 0.30 St
- c) Si.t (aliquota della superficie territoriale integrata edificabile ad uso terziario) = 0.10 St

*Indicatori di edificabilità :*

- d) Indice di edificabilità territoriale riferito alla sup. integrata: Sls/Sti; **0,72** mqsls/mqsti (rapporto tra superficie utile lorda di solaio, e superficie territoriale integrata; con Si = 0.40 St; Jt = 0.28,8;  $0.28,8/0.40 =$  mqsls/mqsi 0.72)
- e) Indice volumetrico di edificabilità territoriale riferito alla superficie integrata, Jtsi =  $0.92/0.40$  mqsti = Jt = **2.30** mc/mqsi (riferito al rapporto tra volume, e superficie territoriale integrata)
- f) Indice di edificabilità fondiario, con Sf = 0.20St; Jfs =  $0.28,8/0.20St = \mathbf{1.44}$  mqsls/mq sf.

g) Indice volumetrico di edificabilità ad uso plurimo riferito alla superficie fondiaria ,  $Jfv = 0,92/0,20St = 4.60$  mc/mqsf (riferito al rapporto tra volume , e superficie fondiaria)

*Utilizzazione abitativa della superficie integrata edificabile*

- utilizzazione abitativa: in mqsls =  $0.80JtSi = 0.80 \times 0.72mqsls/mqsi = 0.57,6$  mqsls/mqsi; in volume =  $0.80 JtSi = 0.80 \times 2.30mc/mqsi = 1.84$  mc/mqsi

*Utilizzazione terziaria della superficie integrata edificabile*

a) utilizzazione terziaria =  $0.20 JtSi = 0.20 \times 0.72mqsls/mqsi = 0.14,4$  mqsls/mqst; in volume =  $0.20 \times 2.30mc/mqsi = 0.46$  mc/mqst

*Lo standard su superficie integrata edificabile ( indicatori con ruolo programmatico, da specificare nel progetto attuativo)*

Lo standard residenziale:

standard volumetrico ad abitante = mc. 110; volume residenziale su sup. integrata: mc.  $11.500 \times 0.80 \times 0.80 = mc. 7.360$ ;

abitanti insediabili:  $7.360/110 = 67$ ;

standard per abitante: mq. 18.00; superficie per standard =  $67 \times 18.00 = 1.206$  mq = 0.12 St

Lo standard terziario:

Standard :  $0.80 \times mqsls$ ; Superficie di solaio ad utilizzazione terziaria :  $mqsls 0.05,80 \times 0.8 = 0,04,60 = mq. 460$  ad ha St.

Standard complessivo = mq. 1.206 + mq. 460 = mq 1.666 = 0.16 St

*Viabilità locale nella superficie integrata : Si stima pari a 0.03 St*

*Articolazione della superficie integrata : Standard = 0.16 St; Viabilità = 0.03 St; Superfici fondiarie = 0.21 St.*

*Indici fondiari in Si*

Indice fondiario =  $mqsls 0.28,80/ 0.21mqst = 1.37$  mqsls/mqst; Indice fondiario volumetrico =  $(0.28,80 \times 3.2)/0.21 = 0.92,16/0.21sf = 4.38$  mc/mqst

*Altezze suggerite = mt 16,00; mt. 19,00, su superficie pari a due/terzi della sls posta a quota 16.00.*

*Area coperta :  $0.07St = 0.17$  Si;*

*Rapporto medio di copertura ,  $Rc = Ac/Sf = 0.07st/0.21st = 0.33$ ;*

**179.2.2. - Indici, parametri e quote di edificabilità attribuite alla superficie compensativa**

- a) Sc (superficie territoriale compensativa) = 0.60 St;  
b) Sir (aliquota della superficie territoriale compensativa ad uso residenziale) = 0.10 St  
d) Indice di edificabilità territoriale riferito alla sup. edificabile sita nel perimetro dell'area compensativa : **0.07,2** mqsls/mqst (rapporto tra superficie utile lorda di solaio, e superficie compensativa edificabile; con  $S_{ce} = 0.10$  St;  $J_t = 0.07,2$ ;  $0.07,2/0.10 = \text{mqsls/mqsce } 0.72$ )  
e) Indice volumetrico di edificabilità territoriale riferito alla sup. edificabile sita nel perimetro dell'area compensativa : **0.07,2 x 3.2 = mc/mqsce 0.23**

*Utilizzazione abitativa della superficie compensativa :*

- utilizzazione abitativa = 0.07,2 mqsls/mqst
- utilizzazione abitativa in volume = 0.23 mc/mqst

*Lo standard su superficie compensativa*

Lo standard residenziale:

- standard volumetrico ad abitante = mc. 110
- volume abitativo su sup. compensativa: mc. 2.300 per ettaro di St;
- abitanti insediabili:  $2.300/110 = 21$ ;
- standard per abitante: mq. 18.00;
- superficie per standard =  $21 \times 18.00 = 378$  mq = 0.37,80 S<sub>ce</sub>

*Altezze suggerite* = coordinate con quanto prescritto nel comma A;

**179.3 - Utilizzazione residenziale del distretto :**

- abitanti nel distretto =  $68 + 21 = 89$
- abitanti potenziali aggiuntivi per ha di sup. terr.le di distretto a seguito di utilizzazione delle quote di edific. per atterraggio ( $0.12 J_t$ ) = 12
- abitanti totali a seguito di utilizzazione delle complessiva quota di edific. per atterraggio ( $0.12 J_t$ ) =  $89 + 12 = 101$
- densità residenz. massima complessiva sulla superf. ad utilizzazione abitativa nel distretto :  $100/\text{mq}.5.000 = 202$  ab.ti /ha

***Impianto urbanistico:*** definito negli elaborati di dettaglio allegati al Prg.

***Indicatori di ecologia ambientale***

- Indice di piantumazione nella superficie integrata : alberi di essenze pregiate ogni 50 mq. di SIs: n. 1.
- Superficie permeabile : 1/2 della superficie a standard

**Commento :** L'intensità di edificabilità assntita alla superficie territoriale edificabile rientra nelle limitazioni di cui all'art. 41 quinquies della L. 17 Agosto 1942, n. 1150, e di conseguenza è esercitabile l'attuazione diretta convenzionata, sulla base di progetto unitario. E' esercitabile l'atterraggio di quote edificatorie generate da trasferimento.

#### **179.4. Disciplina dell'attuazione:**

L'attuazione conforme ai suddetti indici e parametri può fare ricorso alle seguenti modalità.

*Attuazione indiretta o differita*

*- Di iniziativa comunale*

Il Comune può perseguire l'espropriazione di intero distretto per la promozione di edilizia abitativa pubblica, dando luogo a piano urbanistico attuativo nella forma di piano di zona (ex legge n. 167/1962).

I distretti che nel quadro normativo cartografico del tipo P4 sono rappresentati con la sigla "**Cd1.a.167**" e le zone elementari del tipo "**C1a**" e "**C2a**" (articolo 180.4), sono idonei alla acquisizione pubblica mirata a tale scopo. Sono oggetto pertanto di vincolo di futura espropriazione.

*- Di iniziativa privata*

Qualora il Comune non intenda provvedere tramite piano urbanistico attuativo di sua iniziativa mirato all'espropriazione, per l'attuazione degli interventi può richiedere la formazione di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (nella forma di Piano convenzionato di lottizzazione di aree) riferito alla superficie territoriale del distretto, come perimetrata nei quadri cartografici del Prg, ispirato alla disciplina perequativa come specificata nel presente QNT. La Convenzione disciplina tra l'altro le modalità di conferimento delle superfici compensative configuranti z.n.e. del tipo F al patrimonio comunale. Il piano urbanistico attuativo convenzionato deve sviluppare progettualmente gli elaborati di indirizzo funzionale e morfologico allegati al Prg, specificandone i contenuti.

La superficie compensativa già destinata a z.n.e. del tipo F é prescrittiva. Va quindi recepita nel piano convenzionato di lottizzazione; il perimetro può subire adattamento conseguente alla specificazione progettuale esecutiva. La convenzione ne specifica le modalità di allestimento temporaneo. Sulle superfici compensative il comune provvederà alla specificazione di progetto definitivo di intervento.

Si applica la disciplina della capacità ordinaria e massima di edificazione, di cui all'art. 169; nonchè la compensazione di prodotto, di cui all'art. 170, comma 2.

La superficie compensativa configurante sottoclasse della z.n.e. del tipo C1, e individuata con la sigla C1a in taluni quadri cartografici del Prg, può essere riposizionata nella progettazione dello strumento attuativo del Prg. La convenzione ne specifica le modalità di allestimento temporaneo.

Le specificazioni progettuali definite attraverso il piano attuativo di intervento contempleranno la produzione di edilizia pubblica su aliquota della superficie compensativa; l'atterraggio di quote di edificazione maturate in altre zone normative; l'allestimento indicativo delle superfici compensative destinate a z. n.e. del tipo F1 o F2.

### *Atterraggio di capacità di utilizzazione edificatoria*

Nel piano convenzionato di lottizzazione verranno specificate le unità edilizie destinate a recepire atterraggi di quote edificabili oggetto di trasferimento da altre zone elementari, di cui all'art. 169, comma 5.

### *Attuazione diretta*

L'attuazione urbanistica può risultare diretta, intrapresa da promotore privato, dedotta dalle specificazioni progettuali predefinite, qualora l'indice di edificabilità territoriale riferito alla superficie edificabile risulti non maggiore di tre mc/mq, in conformità ai commi 7, 8 dell'art. 41 quinquies della legge 1150/1942, non abrogato; e qualora risulti conforme alle disposizioni di cui all'art. 167.

Il promotore dell'attuazione urbanistica, nel recepire la prescrizione del Prg concernente la capacità di utilizzazione edificatoria e gli indici e parametri di utilizzazione, può altresì recepire nella elaborazione progettuale esecutiva la definizione volumetrica, degli allineamenti e profili, di assetto funzionale, come riportato negli elaborati P5 - P6, allegati al Prg. Può quindi specificare progettualmente l'intervento, ricorrendo al progetto unitario (Tit. II°, art. 77). Qualora il promotore sia soggetto privato, o ente pubblico diverso dal comune, il progetto unitario è integrato con "convenzione" (Tit. II°, art. 77). Il procedimento dà luogo all'attuazione diretta del Prg

## **Distretti del tipo Cd2, inglobanti la z.n.e. del tipo C2**

**Art. 180**      **Disciplina urbanistica di distretto di intervento ad attuazione coordinata, del tipo Cd2, destinato a configurare nuovo complesso insediativo ad uso terziario prevalente, con  $Se = 0.50$  St;  $Sc = 0.60$  St;  $Si=0.40$  St;  $Jt = 0.36$  mqsls/mqst, ad attuazione differita, o diretta risultando  $Jtsi$  non maggiore di tre mc/mq. : indici e parametri.**

Nella definizione della disciplina urbanistica si fa riferimento alla qualificazione di Indici e Parametri riportata nel Titolo Primo del Q.N.T, art.li 10 e seg.ti. Per quanto non specificato, si applicano le disposizioni di cui all'art. 179.

### *Nota esplicativa sintetica:*

La quota di edificabilità in assoluto è pari a 0.36 mqsls/mqst, ovvero 1.15 mc/mqst.

La quota asservita a bisogni pubblici da localizzare su aliquota della superf. compensativa è pari a 0.07,2 mqsls/mqst.

La quota di edificabilità da localizzare sulla superf integrata è pari a 0.28,8 mqsls/mqst, o mc/mqst

La quota di edificabilità ad utilizzazione terziaria da localizzare sulla superf integrata è pari a 0.23 mqsls/mqst, o mc/mqst 0.74,2 .

La quota di edificabilità ad uso residenziale da localizzare sulla superf integrata è pari a 0.05,80 mqsls/mqst.

La superficie territoriale integrata è pari al 40% della superficie territoriale del distretto ( $Si = 0.40$  St). Viene destinata a superficie ad uso terziario, superficie ad uso residenziale, superficie per standard integrati con l'uso funzionale, superficie per la viabilità.

La superficie compensativa é pari al 60 per cento della superficie territoriale del distretto. Il 17 % di Sc é da destinare alla localizzazione di produzione edilizia sotto il controllo comunale ed ai conseguenti standard – le aree sono equivalenti a zone ex legge 167 con possibilità di espropriazione -. La restante superficie é destinata a spazi pubblici di interesse generale, rappresentati nei perimetri e zonazione nei quadri cartografici del Prg.

Con i suddetti indici e parametri le scelte urbanistiche sono conformi alla L.R. 20 Gennaio 1982, n. 14; e altresì al fabbisogno assunto come obiettivo del dimensionamento del Prg. Nella definizione della disciplina urbanistica dei distretti si fa riferimento alla qualificazione di Indici e Parametri riportata nel Titolo Primo del Q.N.T, art.li 10 e seg.ti

#### *Distretti del tipo Cd2*

- n. 9, località: Via Santella, Via Palach; estensione: mq. 10.670; elaborato di dettaglio P6.5.2.5
- n. 14, località: Arbustelle Via Verdi, estensione: mq.39.180; elaborato di dettaglio P6.5.1.1
- n. 29, località: S. Andrea Via Monfalcone, estensione: mq.8.060; elaborato di dettaglio :
- n. 32, località: S. Andrea Ferrovia, estensione: mq.12.200; elaborato di dettaglio :
- n. 33, località: S. Andrea Campoluongo, estensione: mq.25.400; elaborato di dettaglio P6.5.3.2
- n. 34, località: S. Andrea Campoluongo, estensione: mq.16.150; elaborato di dettaglio P6.5.3.3
- n. 39, località: S. Andrea Via Monfalcone, estensione: mq.12.150; elaborato di dettaglio non contemplato;
- n. 52, località: Viale Consiglio d'Europa, estensione: mq.21.010; elaborato di dettaglio P6.5.2.1
- n. 53, località: Via Palach, estensione: mq.9.740; elaborato di dettaglio P6.5.2.2
- n. 54, località: Via Palach, estensione: mq.9.230; elaborato di dettaglio P6.5.2.3
- n. 55, località: Via Giovanni Paolo I°, estensione: mq.10.650; elaborato di dettaglio P6.5.2.4

#### *Indici e parametri.*

##### ***180.1 - Indici, parametri e quote di edificabilità in assoluto riferimento dell'attuazione differita di iniziativa comunale comportante espropriazione:***

Indice di edificabilità territoriale , Sls/Std = **0.36** mqsls/mqst (rapporto tra superficie lorda di solaio, e superficie territoriale),

##### ***180.2 - Indici, parametri e quote di edificabilità in assoluto, riferimento del procedimento perequativo:***

###### *Articolazione del distretto in superfici*

- a) **Sc** (superficie compensativa) = **0.60** St;
- Si** (superficie territoriale integrata) = **0.40** St;
- Se** (superficie territoriale edificabile) = **0.50** St;
- Sf** (superficie fondiaria) indicativa = **0.18,50 max** St; 0.18,20 min. St

*Modalità di utilizzazione*

- b) Uso misto: - abitativo (QNT, Titolo II°, Capo I, art. 16) : **0.20** x 100mqsls;  
- commerciale e terziario (QNT, Titolo II, Capo I, art. 17): **0.80** x 100mqsls;

*Edificabilità*

- c) Indice di edificabilità territoriale ,  $S_i/S_{td} = 0.36$  mqsls/mqst (rapporto tra superficie lorda di solaio, e superficie territoriale), di cui:**0.28,8** mqsls/mqst da localizzare sulla superficie integrata; e **0.07,2** da localizzare sulla superficie compensativa per la produzione di edilizia sotto il controllo comunale.
- c1) Indice volumetrico complessivo di edificabilità territoriale  $V_t/S_{td} = 0.36 \times 3.20 = mc/mqst$  **1.15,2**
- c2) Indice volumetrico di edificabilità territoriale da allocare nella superficie edificabile =  $mc/mq$ . **2.30,4**.
- d) Indice complessivo di edificabilità territoriale nella superficie integrata =  $mqsls/mqsi$   $0.28,8/0.40St = 0.72$  mqsls/mqsi. per utilizzazione terziaria e abitativa;
- d1) Indice volumetrico complessivo di edificabilità territoriale da allocare nella superficie integrata =  $1.152 \times 0.80 = 0.92,16$  mc/mq. per utilizzazione terziaria e abitativa;
- e) Indice di edificabilità territoriale ad uso terziario da allocare nella superficie compensativa =  $mc/mq$ . **0.07,2**.
- e1) Indice volumetrico di edificabilità territoriale da allocare nella superficie compensativa =  $mc/mq$ . **0.23**.

*Indicatori complementari:*

- f) Indice complessivo di edificabilità territoriale per utilizzazione terziaria =  $mqsls/mqst$ .  $0.23,04 + 0.07,2 = 0.30,24$
- f1) Indice volumetrico complessivo di edificabilità territoriale per utilizzazione terziaria, =  $mc/mq$ .  $0.30,6 \times 3.2$  (h. medio) = **mc/mqst 0.96,8**.
- g) Indice di edificabilità territoriale per utilizzazione abitativa da allocare nella superficie integrata =  $mqsls/mqst$ . **0.05,4**.  
Nella ripartizione delle quote di edificazione si ammette tolleranza, conseguente a razionalità di disposizioni planovolunetriche, da contenere nel limite del dieci per cento del complessivo calibramento.

*Edificabilità aggiuntiva dedotta da Indice Massimo =  $0.12J_t = 0.04,3$  , asservita a atterraggi di edificabilità altrove generata:*

Si applica la destinazione di utilizzazione prevalente, ed è da localizzare sulla superficie edificabile compensativa. L'area a standard integrato con l'intervento è da monetizzare.

***180.2.1 - Indici, parametri e quote di edificabilità attribuite alla superficie integrata***

- a)  $S_i$  (superficie territoriale integrata) = 0.40 St;
- b)  $S_{ir}$  (aliquota della superficie territoriale integrata, ad uso terziario) = 0.30 St
- c)  $S_{it}$  (aliquota della superficie territoriale integrata ad uso residenziale) = 0.10 St

- d) Indice di edificabilità territoriale riferito alla sup. integrata:  $S_i/S_t$ ; **0,72** mqsls/mqsti (rapporto tra superficie lorda di solaio, e superficie territoriale integrata; con  $S_i = 0.40 S_t$ ;  $J_t = 0.28,8$ ;  $0.28,8/0.40 = 0.72$ )
- e) Indice volumetrico di edificabilità territoriale riferito alla superficie integrata,  $J_{tsi} = 0.92 / 0.40$  mqsti =  $J_t =$  **2.30** mc/mqsi (riferito al rapporto tra volume, e superficie territoriale integrata)
- f) Indice di edificabilità fondiario, con  $s_f = 0.20$  st;  $J_{fs} = 0.28,8/0.20 S_t =$  **1.44** mqsls/mq sf.
- g) Indice volumetrico di edificabilità ad uso plurimo riferito alla superficie fondiaria,  $J_{fv} = 0,92/0.20 S_t =$  **4.60** mc/mqsf (riferito al rapporto tra volume, e superficie fondiaria)

#### *Utilizzazione terziaria della superficie integrata*

- utilizzazione =  $0.80 J_t S_i = 0.80 \times 0.72$  mqsls/mqsi = **0.57,6** mqsls/mqsi

- utilizzazione in volume =  $0.80 J_t S_i =$  **1.86** mc/mqsi

Nell'uso terziario è ammessa la localizzazione di medie e grandi strutture di vendita e dei centri commerciali, da effettuare in conformità alle disposizioni della L.R. 7 gennaio 2000, n.1, "Direttive regionali in materia di distribuzione commerciale". Ai sensi dell'art. 2 della citata L.R.n.1/2000, (classificazione delle medie e grandi strutture di vendita e dei centri commerciali) le strutture commerciali localizzabili nella z.n.e. sono:

- medie strutture inferiori del tipo M1 (medie strutture inferiori distinte in M1A/M, prodotti alimentari o misti ed M1E, prodotti extra alimentari). : soglie di superficie da mq. 250 a mq. 1.500.
- medie strutture superiori del tipo M2 (distinte in M2A/M, prodotti alimentari o misti; ed M2E, prodotti extraalimentari). Le soglie di superficie: da mq. 1.500 a mq. 2.500.
- grandi strutture del tipo G1 (differenziate in G1A/M, prodotti alimentari e non alimentari, soglia fino a mq. 5.000; e G1E, prodotti non alimentari, soglia, fino a mq. 15.000);
- grandi strutture del tipo G2 (differenziate in G2CQ, centri commerciali di quartiere, soglia fino a mq. 4.000; ; G2CI, centri commerciali inferiori, soglia fino a mq. 15.000; G2CS, centri commerciali superiori, soglia fino a mq. 25.000);
- grandi strutture del tipo GACP, centri commerciali polifunzionali, con grandi e medie strutture ed esercizi di vicinato, poste in struttura funzionale unitaria avente servizi comuni. In tutte le aree di mercato è esercitabile la vendita da parte dei produttori agricoli.

Le aree attrezzate avranno dotazione di spazi pubblici adibiti a parcheggio parametrizzati in conformità alle disposizioni di cui alla Tabella E, allegata all'art. 6 della l.r. 1/2000. Saranno altresì dotate di servizi igienico sanitari, e di impiantistica tecnologica, con specifica attenzione al verde pubblico allestito e mantenuto su convenzione dai concessionari..

#### *Utilizzazione abitativa della superficie integrata*

a) utilizzazione =  $0.20 J_t S_i = 0.20 \times 0.72$  mqsls/mqsi = **0.14,4** mqsls/mqst

a1) utilizzazione in volume =  $0.20 J_t S_i = 0.92$  mc/mqst x  $0.20 =$  **0.18, 40** mc/mqst;

#### *Lo standard su superficie integrata*

- Lo standard terziario:

Standard : 0.80 x mqsls;

Superficie di solaio ad utilizzazione terziaria : mqsls 0.23;

Superficie a standard = 0.23 x 0.8 = 0.18,4 mqst per ettaro di St = mq. 1840 ad Ha St.

- Lo standard abitativo:

standard volumetrico ad abitante = mc. 110

volume residenziale su sup. integrata: 0.18,40 mc/mqst= mc. 1840;

abitanti insediabili: 1.840/110 = 17;

standard per abitante: mq. 18.00;

superficie per standard = 17 x 18.00 = mq 306= 0.036 St

- Standard complessivo = mq. 1.843 + mq. 306 = mq 2149 = 0.21,50 St

*Viabilità locale nella superficie integrata* : Si stima pari a 0.04 St

*Articolazione della superficie integrata edificabile*: Standard = 0.21 St; Viabilità = 0.05; Superfici fondiarie = 0.18,50 St.

*Indici fondiari nella superficie integrata*

Indice fondiario = mqsls 0.72/ 0.50mqsi = 1.44mqsls/mqst; Jtv = 4.90 mc/mqst max

*Altezze suggerite* = da mt 13.50, a mt. 16.30; qualora si ricorra all'indice max di edificabilità, l'altezza massima ammissibile è di mt. 19,00, su superficie pari a due/terzi della sls posta a quota 16.00.

*Area coperta* : mc 9.200/13.50 = mq. 681 = da 0.06 a 0.07 St in relazione all'altezza;

*Rapporto medio di copertura* : Rc = Ac/Sf = 0.07/0.18,50 = 0.34;

### **180.2.2. - Indici, parametri e quote di edificabilità attribuite alla superficie compensativa**

a) Sc (superficie territoriale compensativa) = 0.60 St;

b) Sir (aliquota della superficie territoriale compensativa ad uso terziario ) = 0.10 St

d) Indice di edificabilità territoriale riferito alla sup. edificabile sita nel perimetro dell'area compensativa : **0,07,2** mqsls/mqsti (rapporto tra superficie utile lorda di solaio, e superficie edificabile compensativa; con Sce = 0.10 St; Jt = 0.07,2; 0.07,2/0.10 = mqsls/mqsce 0.72)

e) Indice volumetrico di edificabilità territoriale riferito alla sup. edificabile sita nel perimetro dell'area compensativa :  $0,07,2 \times 3.2 = \text{mc/mqsce } 0.23$

*Utilizzazione terziaria della superficie compensativa :*

- utilizzazione = 0.07,2 mqsls/mqst
- utilizzazione in volume = 0.23 mc/mqst

*Lo standard su superficie compensativa*

superficie per standard = 0.58 Sce

Altezze = mt 16.00, o minore; qualora si ricorra all'indice max di edificabilità, l'altezza massima ammissibile è di mt. 19,00, su superficie pari a due/terzi della sls posta a quota 16.00.

**180.3. - Utilizzazione abitativa del distretto :**

abitanti nel distretto = 17;

*Impianto urbanistico:* definito negli elaborati di dettaglio allegati al Prg.

*Indicatori di ecologia ambientale*

Indice di piantumazione nella superficie integrata : alberi di essenze pregiate ogni 50 mq. di Sls: n. 1.

Superficie permeabile : 1/2 della superficie a standard

**Commento :** L'indice fondiario sull'area edificabile assimilata ad "Si" rientra nelle limitazioni di cui all'art. 41 quinquies della L. 17 Agosto 1942, n. 1150, e di conseguenza è esercitabile l'attuazione diretta convenzionata, sulla base di progetto unitario. E' esercitabile l'atterraggio di quote edificatorie generate da trasferimento.

**180.4 Parcheggi**

Si recepiscono le disposizioni regionali concernenti il parcheggio; le aree di parcheggio non sostituiscono lo standard urbanistico per le attività produttive, prescritto dapprima con il D.M. 2 Aprile 1968 ( art. 5) e recepito successivamente con la l.r. 20 Marzo 1982, n. 14.

Nell'utilizzazione commerciale si prescrive che i "Parametri di parcheggio" debbano risultare conformi alla legge regionale (l.r.1/2000, art. 6 e Tabella E allo stesso allegata).

In applicazione dell'art 6 della l.r. 1/2000, si prescrive che:

a). L'adeguamento ai parametri di parcheggio è richiesto nel caso di rilascio di nuova autorizzazione, di ampliamento della superficie di vendita.

- b). L'adeguamento di cui al comma 1 non è previsto per il trasferimento, per nuove aperture o per ampliamenti a seguito di concentrazioni o accorpamenti che non superino il limite di soglia delle strutture di tipologia M1.
- c) Le aree di parcheggio devono essere realizzate in diretta contiguità fisica e funzionale con le relative strutture commerciali.
- d). La realizzazione di accessi e uscite veicolari in rapporto alle aree destinate a parcheggio ed alla struttura deve essere volta ad evitare interferenze con il traffico delle primarie vie di comunicazione.
- e). Le strutture di media e grande distribuzione devono rispettare i seguenti parametri di parcheggio:
- mq/mqsv 0.8 (classe s.v. M1A/M, ed M1E);
  - 1,5 (classe s.v. M2A/M);
  - 1,00 (classe s.v. M2/E);
  - 2,00 (classe s.v. G1E, G2CQ, e G.ACP); 2,5 (classe s.v. G1A/M e G2CI);
  - 3,00 (classe s.v. G2CS)

I parametri di parcheggio di cui alla l.r. 1/2000, art. 6, tabella E, configurano suoli privati allestiti a parcheggio. Vanno destinate aree specifiche a parcheggio pubblico, configurante opera di urbanizzazione comportante cessione al patrimonio comunale, con i parametri di cui al D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, come integrati dalla l.r 20 Marzo 1982, n. 14.

#### **180.4.1.      *Parcheggi pubblici***

I parametri di parcheggio di cui all'art. 6, Tabella E, non costituiscono standard urbanistici.

Lo spazio pubblico e di uso pubblico sistemato a verde integrante la attività di media e grande distribuzione è quello sancito nel D.M. 2 Aprile 1968.

Continua di conseguenza a sussistere la necessità di riservare spazi da destinare a parcheggio pubblico, da cedere al comune, in conformità al secondo comma dell'art.5 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, come riformulato nella L.R.14/1982.

Le superfici destinate a verde integrante l'area di parcheggio pubblico possono essere computate nella superficie complessiva del parcheggio, al fine di incentivare l'uso del verde e delle alberature, purché tale superficie abbia funzione di separazione ed ombreggiatura delle zone di sosta.

#### **180.5. *Disciplina dell'attuazione:***

Si applicano le disposizioni di cui all' art.lo 179, comma 4.

## **CAPO VII° D**

### **REGOLE URBANISTICHE PER DISTRETTI DI INTERVENTO AD ATTUAZIONE COORDINATA DISCIPLINA SPECIFICA DEI DISTRETTI DEL TIPO Dd**

**Art.181 Le regole generali per la trasformazione d'uso volta alla costituzione di nuovi complessi insediativi ad uso produttivo, configuranti zone normative elementari del tipo D, e spazi pubblici integrativi dell'uso funzionale.**

Il distretto aggrega in un unitario procedimento attuativo la specifica zona normative elementare, sottoclasse della zona territoriale omogenea del tipo D, come definita nell'art. 138; le zone n.e. del tipo F1 e F2, come definite nell'art. 143; ed ulteriori zone normative a destinazione pubblica, da attuare per iniziativa del comune

*181/1 Caratteri e modalità di articolazione*

Il nuovo complesso insediativo configura entità complessa funzionalmente, articolata tra insediamenti produttivi, spazi pubblici di servizio agli stessi; ed articolata altresì con spazi pubblici destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale (z.n.e. F1 o F2).

Si configura l'unità funzionalmente integrata, cui fa riferimento la superficie integrata, caratterizzata per la compresenza di superficie fondiaria ad uso di attività produttive; e di superficie ad uso di attrezzature integrate con la detta attività produttiva, nei termini metrici definiti nella l.r. n. 14 del 1982, e qualora nella stessa non specificato, nei termini metrici di cui al D.M. n.1444 del 02.04.1968.

I quadri cartografici del Prg rappresentano altresì il perimetro di superfici zonali ad utilizzazione produttiva, destinate a perseguire obiettivi di rilevante interesse pubblico, come il governo della delocalizzazione produttiva o del nuovo impianto di attività produttiva attraverso formazione di piano per insediamento produttivo. L'intera superficie del distretto in specifiche condizioni di stato è destinata a tale scopo, rappresentandosi con il pedice "a" affiancato alla lettera ed al numero questa specifica destinazione.

Nel distretto di intervento pertanto si localizza il nuovo complesso insediativo ad uso produttivo, specificato negli elaborati di zonazione urbanistica come z.n.e. del tipo D1 - D2 - D3.

L'area destinata alla costituzione del nuovo complesso, congiuntamente alle z.n.e. del tipo F1 o F2 rappresentate nei quadri cartografici di zonazione urbanistica, definisce il perimetro del distretto di intervento ad attuazione coordinata.

L'attuazione del Prg in detta zona t.o. può fare ricorso al piano di insediamento produttivo, comportante espropriazione; in mancanza, può fare ricorso alla redazione di Piano convenzionato di lottizzazione, redatto da privati in conformità con le prescrizioni del Prg, ed approvato dal Comune.

*181/2 La meccanica attuativa del distretto di intervento con procedimento perequativo.*

La capacità di utilizzazione edificatoria legittimata attraverso il Prg sulla superficie territoriale viene utilizzata concentrando i volumi, o le superfici di solaio, sulla superficie integrata, dandosi luogo all'indice di edificabilità riferito alla superficie integrata ed a quella fondiaria.

Aliquota percentuale della superficie del distretto di intervento configurante il nuovo complesso insediativo è asservita quindi al nuovo insediamento, e configura la superficie integrata, articolata tra superficie fondiaria ad usi produttivi, suolo dell'area di sedime dei volumi assentiti; spazi ad uso pubblico di pertinenza dell'attività produttiva; e viabilità di servizio.

La superficie destinata a spazi pubblici integrata con l'attività produttiva della z.n.e. del tipo D1, pari al 10% dell'intera superficie integrata Si, va urbanizzata a cura dei privati, e ceduta al patrimonio comunale, qualsivoglia procedura amministrativa di attuazione indiretta del Prg venga attivata (piano urbanistico esecutivo di iniziativa comunale con conseguente esercizio del diritto di esproprio di superfici significative; lottizzazione convenzionata). Ne consegue la disponibilità nel perimetro del nuovo complesso insediativo di una superficie aggiuntiva, pari al 0.50 di St., già base per il computo della edificabilità assentita. Detta superficie viene definita compensativa (Sc), ed é cedibile al patrimonio comunale, in quanto interpreta la convenienza pubblica alla trasformazione assentita dal Prg.

Detta superficie viene rappresentata specificamente nella cartografia di progetto del Prg in scala 1/2.000, risultando destinata a spazi pubblici di interesse comunale, con z.n.e. del tipo F1 o F2. Se destinata ad ulteriore utilizzazione produttiva, viene indicata con la sigla D1/2/3.a, indicandosi con il pedice "a" la necessaria acquisizione pubblica dell'area, da perseguire o attraverso formazione del piano di insediamento produttivo e conseguente espropriazione, o attraverso procedimento perequativo.

#### *181/3 L'attuazione delle previsioni di intervento*

E' indiretta, di iniziativa comunale, o di iniziativa privata confermativa di convenienza pubblica.

Attraverso la formazione dello strumento urbanistico esecutivo di iniziativa comunale, denominato Piano per insediamenti produttivi, il Comune procederà alla progettazione preventiva della specifica modalità di utilizzazione del suolo e connessa infrastrutturazione ed urbanizzazione primaria e secondaria; promuoverà l'esproprio dell'intera superficie territoriale del distretto di intervento; e soprassiederà all'attuazione degli interventi conformi agli usi funzionali prescritti; potrà promuovere la cessione ai privati delle superfici ad uso produttivo conseguenti.

La previsione di Prg concernente la zona normative del tipo D con detto procedimento si attua attraverso intervento indiretto di iniziativa pubblica.

La procedura si applica a tutte le zone normative elementari sottoclasse della zona normativa del tipo D, in conformità alle disposizioni sancite nel DPR 8 Giugno 2001, n. 327 " Disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità".

L'iniziativa privata mirata a perseguire gli obiettivi del Prg si esercita attraverso il ricorso a Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata (nella forma di Piano convenzionato di lottizzazione di aree) ispirato da regole perequative, riferito all'intera superficie territoriale del distretto, come perimetrata nei quadri cartografici del Prg. La "convenzione" disciplinerà tra l'altro le modalità di compensazione, dedotte dalla disciplina generale del presente QNT.

#### *181/4 L'attuazione delle previsioni di intervento in presenza di condivisione delle regole di perequazione urbanistica.*

*181/4.1* Il procedimento perequativo definito nella disciplina urbanistica preventiva si fonda sulla convergenza di condizioni di convenienza privata e pubblica. Infatti l'avvenuta legittimazione dell'utilizzazione sulla superficie zonale fondiaria delle opportunità di produzione edilizia assentita con il Prg, anche per l'uso produttivo, può rendere interessante ai

soggetti proprietari dei suoli il procedimento attuativo del Prg fondato sull'intervento indiretto, di iniziativa privata, promuovendosi piano convenzionato di lottizzazione di aree.

Il comune può accedere all'intenzionalità dei promotori privati. L'intervento deve consentire di perseguire gli obiettivi pubblici, e quelli privati, operando attraverso la Convenzione. La Convenzione deve quindi prescrivere la cessione gratuita consensuale al patrimonio comunale della superficie compensativa, definita nel presente QNT pari a al 50% della St del distretto di intervento.

Il piano convenzionato deve sviluppare progettualmente gli elaborati di indirizzo funzionale e morfologico, qualora allegati al Prg, specificandone i contenuti. La superficie compensativa viene perimetrata nei quadri cartografici del Prg come z.t.o. del tipo F, destinata a verde pubblico ed è prescrittiva. Va quindi recepita nel piano convenzionato di lottizzazione; il perimetro può subire adattamento conseguente alla specificazione progettuale esecutiva. La convenzione ne specifica le modalità di allestimento temporaneo. Il comune provvederà alla specificazione di progetto definitivo di intervento.

*181/4.2 Il complesso insediativo di iniziativa comunale nella z.n.e. del tipo D1 - D1a, mirato a promuovere delocalizzazione produttiva di attività industriali o artigianali, o insediamento di nuove attività industriali o artigianali*

Obiettivi pubblici prioritari sono da ravvisare nell'ottenere la cessione gratuita e consensuale al patrimonio comunale di aree di superfici volte a sollecitare la razionalizzazione produttiva ed insediativa delle attività, agevolando la delocalizzazione di attività localizzate, svolgenti usi riconosciuti incompatibili con il contesto insediativo; oltre che conseguire superfici da destinare a spazi per verde pubblico, parcheggi, attrezzature di interesse comunale, volti a soddisfare il fabbisogno stimato di socializzazione di suolo.

*181/4.2.1 L'attuazione degli interventi concernenti la superficie compensativa mirata alla delocalizzazione produttiva*

La superficie compensativa configurante sottoclasse della z.n.e. del tipo D1 o D2, e individuata con la sigla D1a - D2a nei quadri cartografici del Prg, é prescrittiva. Va quindi recepita nel piano convenzionato di lottizzazione; il perimetro può subire adattamento conseguente alla specificazione progettuale esecutiva. La convenzione ne specifica le modalità di allestimento temporaneo.

Il comune, successivamente all'acquisizione al proprio patrimonio della superficie compensativa classificata come D1/2a, é abilitato alla predisposizione di strumento urbanistico attuativo contemplante detta superficie, avvalendosi di capacità media aggiuntiva di edificazione (0.12 x Jt) riconosciuta alla stessa, condizionata ad atterraggio di edificabilità altrove assentita ma non utilizzabile in sito.

Le specificazioni progettuali definite attraverso il piano esecutivo di intervento contempleranno sia la produzione di edilizia ad utilizzazione produttiva gestita dal comune, che l'atterraggio di quote di edificazione maturate in altre zone. Nel piano convenzionato di lottizzazione verranno specificate pertanto le unità edilizie destinate a recepire atterraggi di quote edificabili oggetto di trasferimento da altre zone elementari.

*181/4.3 Qualificazione tipo morfologica*

Può altresì riconoscersi interesse pubblico nella qualità dell'impianto funzionale e tipo morfologico del tessuto caratterizzante il nuovo complesso insediativo ad uso produttivo.

La composizione del progetto urbanistico deve ricercare dette qualità. In tal senso per il distretto di intervento di trasformazione del tipo D nei quadri cartografici del Prg si rappresentano soluzioni morfologiche e funzionali, che, seppur prive di implicazioni prescrittive, costituiscono suggerimenti qualitativi alla redazione del progetto urbanistico attuativo del Prg, da coltivare sia nell'eventuale formazione dello strumento attuativo di iniziativa comunale.

## DISCIPLINA URBANISTICA

### **Art.182 Distretto del tipo Dd1, destinato ad usi produttivi artigianali per piccole imprese, ecocompatibili con l'insediamento urbano**

Nei differenti nuclei insediativi dell'agglomerato urbano, il Prg individua distretto del tipo Dd1, comprendenti aree di nuovo impianto configuranti z.n.e. del tipo D1, destinate prevalentemente ad attività produttive di tipo artigianale o piccole imprese. Qualora sia prescritta la formazione di "Pip", comportante espropriazione, si rappresenta attraverso la sigla "D1.a".

#### *Distretti del tipo Dd1*

- n. 1, località: Via Galatina; estensione: mq.77.600; elaborato di dettaglio P6.5.6
- n. 2, località: Via Galatina, estensione: mq.53.500; elaborato di dettaglio P6.5.7
- n. 21, località: Via Napoli per Aversa, estensione: mq.75.150.
- n. 22, località: sottopasso gronda ovest, estensione: mq.10.600.
- n. 25, località: c/o Italtel, estensione: mq.23.430.
- n. 26, località: c/o Italtel, estensione: mq.31.500.
- n. 30, località: c/o Italtel, estensione: mq.10.490; elaborato di dettaglio P6.5.8
- n. 41, località: Via del Lavoro conf. con Capua, estensione: mq.11.600;
- n. 42, località: Via Gran Bretagna, estensione: mq.15.100.
- n. 57, località: S. Andrea sud, estensione: mq.47.600.
- n 47, località: S. Andrea Spartimento, estensione: mq. 402.650

La consistenza dei distretti con detto carattere é riportata nella Relazione, cap X°.

Per detti distretti. il Prg propone quale obiettivo la trasformazione dell'uso del suolo, da agricolo ad urbano, attraverso interventi coinvolgenti unità di suolo configuranti complessi insediativi ad uso produttivo, nonchè spazi pubblici, o destinati ad attrezzature pubbliche di interesse generale, configuranti z.t.o. del tipo F, volti a soddisfare il fabbisogno stimato.

L'obiettivo è da perseguire attraverso intervento indiretto o diretto, conforme alle disposizioni di cui al Titolo II, Capo III A, e Capo III B, della presente Normativa.

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

*Disciplina dell'utilizzazione funzionale:*

Sono ammessi i seguenti usi:

- attività artigianali o piccola industria;
- usi di tipo diffusivo purché compatibili con l'uso produttivo e da questo non penalizzati;
- magazzini-depositi-frigoriferi-commercio all'ingrosso;
- commercio al dettaglio connesso all'attività artigianale insediata;
- residenza in percentuale massima del 5% della capacità di utilizzazione edificatoria assentita.
- spazi ad uso pubblico, verde, parcheggi, attività ed attrezzature di interesse comunale.

*Disciplina degli interventi:*

Per gli interventi si applicano le seguenti disposizioni:

- Superficie territoriale di distretto di intervento : come rappresentata negli elaborati cartografici del Prg;

**182.1 Indici, parametri e quote di edificabilità in assoluto riferimento dell'attuazione differita di iniziativa comunale comportante espropriazione:**

- superficie di solaio per mq di St: = **Jt = 0,30** mqsls/mqSt;
- superficie coperta Ac, max 50% della sup. fondiaria, anche con edificazione in linea;
- h max. : mt. 12.00;
- superficie a standard integrati con l'uso Ss: 10% di Si;
- superficie a viabilità di servizio Sv: variabile in rapporto ai caratteri dell'intervento; mediamente 0.15 St;
- assetto morfologico prestazionale indicativo : lotti con Sf min. = mq. 750, con Rc max(rapp. copertura) = Ac/Sf = 0.40;

**182.2 Indici, parametri e quote di edificabilità in assoluto riferimento del procedimento perequativo:**

*a) Indicatori di superficie nel procedimento perequativo:*

- superficie integrata edificabile Si ad uso funzionale dell'attività produttiva : 0.50 St.= Sf + Ss + Sv
- Superficie compensativa destinata a z.t.o. del tipo F, o "D1.a" riportata in cartografia: 0.50 della superficie territoriale.
- superficie fondiaria Sf : dal 34% al 40% della superf. territoriale St
- superficie coperta Ac, max 50% della Sup. fondiaria, anche con edificazione in linea.
- superficie a standard integrati con l'uso Ss: 0.10 di Si
- superficie a viabilità di servizio Sv: variabile in rapporto ai caratteri dell'intervento, mediamente 0.15 Si.

*b) Indicatori di capacità di utilizzazione edificatoria:*

- superficie di solaio per mq di St: = Jt = 0,30 mqsls/mqSt;

- superficie di solaio per mq di Si: =  $J_{tsi} = 0,60 \text{ mqsls/mqSt}$ ;
- h max. : mt. 12.00;
- interpiani: max 2,5 (primo livello = Ac; secondo livello : 0.60 Ac; terzo livello = Ac);
- Indice volumetrico di edificabilità riferito alla St: non prescritto ( si demanda la definizione di altezza di interpiano alle esigenze dell'attività produttiva);
- Indice volumetrico di edificabilità riferito alla Si:  $J_{tvs_i} =$  non prescritto;

*c) Indicatori di allestimento:*

- Indice di piantumazione: 6 alberi di essenze pregiate ogni 100 mq. di pavimento; piantumazione di perimetro: a siepe o arborata ( uno per mt. 8.00 di perimetro);
- Superficie permeabile: 20% della superficie fondiaria.

Nelle utilizzazioni per impianti industriali, per l'artigianato e la piccola impresa, il rapporto di copertura Rc può risultare pari ad 1/2 della superficie fondiaria (  $Rc = Ac/Sf = \max 1/2 Sf$ ).

La quota di edificazione assentita ad ettaro di sup. territoriale consente la dotazione di mqsls 60.00 per addetto, con localizzazione assunta di 50 addetti ad ettaro; 0 120 mqsls per addetto, con localizzazione assunta di 25 addetti ad ettaro.

### **182.3. Disciplina dell'attuazione:**

#### *Attuazione indiretta o differita*

##### *- Di iniziativa comunale*

Il Comune può perseguire l'espropriazione di intero distretto, dando luogo a piano urbanistico attuativo nella forma di piano di insediamento produttivo.

I distretti che nel quadro normativo cartografico del tipo P4 sono rappresentati con la sigla "**D1.a.pip**", nonché le zone elementary de tipo "**D1a**", sono idonei alla acquisizione pubblica mirata a tale scopo. Sono oggetto pertanto di vincolo di futura espropriazione.

##### *- Di iniziativa privata*

Qualora il Comune non intenda provvedere tramite piano urbanistico attuativo di sua iniziativa mirato all'espropriazione, per l'attuazione degli interventi può richiedere la formazione di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (nella forma di piano convenzionato di lottizzazione di aree) riferito alla superficie territoriale del distretto, come perimetrata nei quadri cartografici del Prg, indirizzato al perseguimento di obiettivi pubblici, ed ispirata di conseguenza alla disciplina perequativa come specificata nel presente QNT.

Ai fini dell'attuazione, le zone n.e. del tipo D.1 sono da mettere in relazione con le zone del tipo F, incluse nel perimetro del distretto di intervento

La Convenzione disciplina tra l'altro le modalità di conferimento delle superfici compensative configuranti z.n.e. del tipo F al patrimonio comunale.

Il piano urbanistico attuativo convenzionato deve sviluppare progettualmente gli elaborati di indirizzo funzionale e morfologico allegati al Prg, specificandone i contenuti.

La superficie compensativa già destinata a z.n.e. del tipo F é prescrittiva. Va quindi recepita nel piano convenzionato di lottizzazione; il perimetro può subire adattamento conseguente alla specificazione progettuale esecutiva. La convenzione ne specifica le modalità di allestimento temporaneo. Sulle superfici compensative il comune provvederà alla specificazione di progetto definitivo di intervento.

Si applica la disciplina della capacità ordinaria e massima di edificazione, di cui all'art. 169.

Le specificazioni progettuali definite attraverso il piano attuativo di intervento contempleranno l'atterraggio di quote di edificazione maturate in altre zone normative; e l'allestimento indicativo delle superfici destinate a z. n.e. del tipo F1 o F2.

*Disciplina dell'attuazione con procedura perequativa:*

Nel procedimento perequativo la quota di edificazione, assentita alla superficie territoriale nella disciplina generale del distretto di cui al presente articolo, va distribuita in relazione alle superfici, integrata e compensativa.

Nei quadri cartografici del Prg si rappresentano i perimetri della superficie integrata configurante la z.n.e. del tipo D1, e della superficie compensativa, già destinata a z.n.e. del tipo F ( F1 o F2), o del tipo "D1.a"., con destinazione di zona n. e. pubblica ad uso produttivo.

La superficie integrata edificabile (Superficie fondiaria, superficie per standard + viabilità) del distretto deve approssimarsi al 50% della Superficie territoriale.

Il restante 50% configura la superficie compensativa ( Sc), destinata a spazi pubblici o attività collettive, volte a soddisfare il fabbisogno pregresso di superfici socializzanti il suolo (zone F.1), o utilizzabile, qualora non destinata a spazi pubblici, per soddisfare altri fabbisogni pubblici di aree. Questa componente viene rappresentata nei quadri cartografici con la sigla "D1.a". La superficie complessiva edificabile é riferimento per il controllo di conformità al proporzionamento assunto per la progettazione del Prg.

*L'attuazione degli interventi concernenti la superficie compensativa mirata alla delocalizzazione produttiva nel procedimento perequativo.*

La superficie edificabile compensativa configurante sottoclasse della z.n.e. del tipo D1, e individuata con la sigla D1a nei quadri cartografici del Prg, é prescrittiva nell'attuazione ispirata da perequazione urbanistica. Va quindi recepita nel piano convenzionato di lottizzazione; il perimetro può subire adattamento conseguente alla specificazione progettuale esecutiva.

La convenzione ne specifica le modalità di allestimento temporaneo. Valgono le disposizioni di cui al Titolo II, Capo III B, art. 56 e seg.ti delle presenti Norme Tecniche.

Alla superficie compensativa classificata come "D1.a." si applica l'edificabilità correlata conseguente dall'indicatore medio riferito al distretto, come compensazione di prodotto.

L'edificabilità compensativa è quindi dedotta da indice  $J_t = 0.30$  mqsls/mqsc, ovvero 0.60 sulla superficie edificabile compensativa, e  $J_t = 0.00$  sulla superficie compensativa destinata a verde pubblico, parcheggi, viabilità locale. Il comune é abilitato alla predisposizione di strumento urbanistico esecutivo contemplante detta superficie.

Le specificazioni progettuali definite attraverso il piano attuativo di intervento contempleranno sia la produzione di edilizia ad utilizzazione produttiva gestita dal comune, che l'atterraggio di quote di edificazione maturate in altre zone.

**Art. 183      Distretto del tipo Dd2, Tessuto insediativo destinata ad attività produttive, sottoposte a norme igienico-sanitarie o di sicurezza speciali, o in quanto promuoventi inquinamento acustico, paesaggistico, biologico e residui nocivi.**

Con localizzazione decentrata in rapporto all'agglomerato urbano, il Prg individua distretti di intervento del tipo Dd.2 comprendenti aree di nuovo impianto, destinate prevalentemente ad attività di tipo industriale, non compatibili con la residenza, e soggette a Piano per Insediamenti Produttivi, volto a facilitare la delocalizzazione da siti centrali urbani di attività, da localizzare fuori dai nuclei insediativi per incompatibilità con gli altri usi urbani.

*Distretti del tipo Dd2*

- n. 58, località: Via Area Spartimento; estensione: mq.42.100.

Per detti distretti il Prg propone quale obiettivo la trasformazione dell'uso del suolo, da agricolo ad urbano, attraverso interventi coinvolgenti unità di suolo configuranti complessi insediativi ad uso produttivo industriale con localizzazione anche di impianti a rischio.

L'obiettivo è da perseguire attraverso intervento indiretto, conforme alle disposizioni di cui al Titolo II, Capo III A, della presente Normativa.

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

*Disciplina dell'uso funzionale:*

E' ammessa la localizzazione di impianti produttivi dell'industria conciaria, nonché di impianti di stivaggio di prodotti petroliferi o assimilabili..

E' inoltre consentita la ubicazione nelle sottozona di autorimesse, stazioni per la distribuzione di carburante, servizi di assistenza all'impresa ( impiantistica, marketing, gestione).

E' ammessa la destinazione a spazi pubblici, verde, parcheggi, attività ed attrezzature di interesse comunale.

La residenza è ammessa nei limiti necessari al controllo degli impianti.

*Disciplina degli interventi:*

La superficie delle z. e.ri del tipo D2, destinate a promuovere la delocalizzazione produttiva, è acquisita al pubblico demanio attraverso procedimento ablatorio espropriativo; o attraverso cessione compensativa gratuita da parte di privati, sulla base di scambio con gli stessi di aree acquisite al demanio comunale nelle z.n.e. del tipo D o C.

Per la z.n.e. in oggetto non si prescrivono indici di edificabilità. La superficie lorda di solaio producibile consegua dalle necessità di trasferimento, dimostrate attraverso rilevazione edilizia.

Ai fini dell'ammodernamento di impianti industriali da delocalizzare, si consente incremento della volumetria di cui al rilievo edilizio, per una consistenza non maggiore del 30%.

Sono obbligatori gli interventi di tutela ecologica, anche attraverso sistemi arborati di protezione di adeguata profondità in relazione ai caratteri dell'attività, nonché la dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Valgono le limitazioni all'uso nelle fasce di protezione del nastro stradale, da allestire attraverso impianti arborei (pini) di adeguata profondità.

Si applicano le disposizioni di al Decreto del Ministero dei Lavori pubblici, Decreto 9 Maggio 2001, Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante ( G.U. 16 Giugno 2001, n. 138). Ruolo prioritario assume l'interazione tra il gestore e la amministrazione comunale.

Sulla base degli elaborati del Prg, risultano individuabili le tipologie di insediamento, categorizzate in termini di vulnerabilità (Tabella 1 del D.M.) e definenti gli elementi territoriali vulnerabili; nonché gli elementi ambientali vulnerabili (beni paesaggistici ed ambientali; aree naturali protette; risorse idriche superficiali; risorse idriche profonde; uso del suolo).

Il gestore é tenuto a specificare la fenomenologia incidentale, indicando la classe di probabilità degli eventi Tab. 3a - 3b), sulla cui base perimetrare le "aree di danno" conseguenti al superamento previsto di valori di soglia (Tab 2 del D.M.), con riferimento a persone ed a strutture; e con riferimento ad effetti sull'ambiente. Le aree di danno corrispondenti alle "categorie di effetti" (Tab. 2 del D.M.) considerate individuano le distanze misurate dal centro di pericolo interno allo stabilimento, entro le quali sono ammessi gli "elementi territoriali vulnerabili" (Tab. 1). Nel caso di depositi di GPL e depositi di liquidi infiammabili e/o tossici ci si avvale dei criteri di valutazione della compatibilità territoriale specificati nel Decreto del Ministero dell'Ambiente 15 Maggio 1996, "Criteri di analisi e valutazione dei rapporti di sicurezza relativi ai depositi di gas e petrolio liquefatto Gpl", G.U. n. 159, 9 Luglio 1996; nonché nel Decreto del Ministero dell'Ambiente 20 Ottobre 1998, "Criteri di analisi e valutazione dei rapporti sicurezza relativi ai depositi di liquidi facilmente infiammabili e/o tossici" G.U. n. 262, 9/11/1998.

Vanno dedotte le distanze di sicurezza da impianti a rischio.

I suoli non perdono la loro capacità di utilizzazione edificatoria; l'edificazione potrà essere trasferita oltre la distanza minima prevista dal piano, su aree adiacenti, o su altre aree del territorio comunale a disciplina congrua.

*Disciplina dell'attuazione:*

E' d'obbligo per l'attuazione degli interventi il ricorso a piano urbanistico attuativo di iniziativa privata o pubblica (Piano per gli insediamenti produttivi), nel cui ambito si specificherà la consistenza della necessità di delocalizzazione produttiva.

Valgono le disposizioni di cui al Titolo II, Capo III A, delle presenti Norme Tecniche.

### **Distretti del tipo Dd3, inglobanti la z.n.e. del tipo D3**

**Art. 184 Distretto del tipo Dd3, , costituita da unità di suolo destinate a nuovi insediamenti per attività ed attrezzature ad alta specializzazione per il turismo, la ricettività a rotazione d'uso, la congressualità, ed i servizi connessi; il commercio specializzato per la media e grande distribuzione; integrati con spazi pubblici configuranti z.n.e. del tipo F1 - F2, con  $Si=0.40$   $St, Sc = 0.60$   $St; Jt = 0.30$  mqsls/mqst, ad attuazione differita, o diretta risultando Jtsi non maggiore di tre mc/mq. : indici e parametri**

Nei differenti nuclei insediativi dell'agglomerato urbano, il Prg individua distretto del tipo Dd3, comprendenti aree di nuovo impianto configuranti z.n.e. del tipo D3, destinate a nuovi insediamenti produttivi per attività ed attrezzature ad alta specializzazione per il turismo, la ricettività a rotazione d'uso, la congressualità, ed i servizi connessi; il commercio specializzato per la media e grande distribuzione; integrati con spazi pubblici configuranti z.n.e. del tipo F1 - F2.

*Distretti del tipo Dd3*

- n. 5, località: Via del Lavoro; estensione: mq.38.410; elaborato di dettaglio :
- n. 27, località: S. Andrea Est, estensione: mq.6.200; elaborato di dettaglio :
- n. 36, località: Arbustelle Via Verdi, estensione: mq.13.000; elaborato di dettaglio P6.5.1.2

La consistenza dei distretti con detto carattere é riportata nella Relazione, Cap. X°.

Per detti distretti. il Prg propone quale obiettivo la trasformazione dell'uso del suolo, da agricolo ad urbano, attraverso interventi coinvolgenti unità di suolo configuranti complessi insediativi ad uso produttivo, nonchè spazi pubblici, o destinati ad attrezzature pubbliche di interesse generale, configuranti z.t.o. del tipo F, volti a soddisfare il fabbisogno stimato.

L'obiettivo è da perseguire attraverso intervento indiretto o diretto, conforme alle disposizioni di cui al Titolo II, Capo III A, e Capo III B, della presente Normativa.

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

*Disciplina dell'uso funzionale:*

Sono ammessi i seguenti usi, dedotti dalla classificazione di cui al Tit. II°, Capo I°, art. 17 e seg.ti (le espressioni sintetiche sono dedotte dall'art. 22) :

- attività ed attrezzature ad alta specializzazione per il turismo (del tipo 2.6, art. 17);
- ricettività a rotazione d'uso (del tipo 2.6, art. 17);
- attrezzature per la congressualità, ed i servizi connessi (del tipo 2.6, art. 17);
- attrezzature per la media e grande distribuzione commerciale, del tipo 2.4, art. 17; del tipo 3.7, art. 18);
- spazi pubblici configuranti z.n.e. del tipo F1 - F2, e conseguenti attrezzature.
- spazi per la viabilità ed il percorso pedonale e ciclabile
- residenza in percentuale massima del 5% della capacità di utilizzazione edificatoria assentita.

*Disciplina degli interventi:*

La quota di edificabilità in assoluto è pari a 0.30 mqsls/mqst, ovvero 0.96 mc/mqst.

La quota di edificabilità asservita a bisogni pubblici da localizzare su aliquota della superf. edificabile compensativa conformata da area normativa del tipo "D3.a" è pari a 0.06mqsls/mqst, o mc/mqst. 0.19.2 (0.20 x Jt).

La quota di edificabilità ad uso terziario o residenziale da localizzare sulla superf integrata edificabile conformata da z.n.e. del tipo "D3" è pari a 0.24mqsls/mqst, o mc/mqst 0.76.8

La quota di edificabilità ad uso residenziale localizzabile sulla superf integrata edificabile è pari a 0.06 mqsls/mqst, o mc/mqst 0.19.2

La superficie territoriale integrata è pari al 40% della superficie territoriale del distretto ( $S_i = 0.40 S_t$ ). Viene destinata a superficie ad uso terziario, superficie ad uso residenziale, superficie per standard integrati con l'uso funzionale, superficie per la viabilità.

La superficie compensativa è pari al 60 per cento della superficie territoriale del distretto. Il 17 % è da destinare a superficie compensativa edificabile da utilizzare per edilizia terziaria sotto il controllo comunale ed ai conseguenti standard. Il 50 per cento della  $S_t$  è destinato a spazi pubblici di interesse generale.

Si applicano le disposizioni concernenti la disciplina di atterraggio dedotta da "indice massimo di edificabilità", posto pari a 0.12Jt, con localizzazione su superficie compensativa edificabile, con utilizzazione conforme all'uso prevalente nel distretto. Qualora necessario, negli atterraggi si ammette monetizzazione di area a standard, attraverso cui promuovere allestimento della superficie compensativa destinata a spazi pubblici avvalendosi della z.n.e. del tipo F.

***184.1 – Indici, parametri e quote di edificabilità in assoluto, riferimento dell'attuazione differita di iniziativa comunale comportante espropriazione:***

- Indice di edificabilità territoriale ,  $S_i/S_t = 0.30$  mqsls/mqst (rapporto tra superficie lorda di solaio, e superficie territoriale),

***184.2 – Indici, parametri e quote di edificabilità in assoluto, riferimento del procedimento perequativo:***

*Indici, parametri e quote di edificabilità in assoluto:*

*Indicatori di superficie*

- a) **Si** (superficie territoriale integrata edificabile) = **0.40** St;  
**Sc** (superficie compensativa) = **0.60** St;  
**Sce** (superficie compensativa edificabile) = **0.10** St;  
**Sf** (superficie fondiaria in Si, indicativa) = 0.50 Si = **0.20** St;

- b) Utilizzazione abitativa : **0.20 x Jtsi** = 0.048 mqsls/mqst;

*Indicatori di edificabilità*

- c) Indice di edificabilità territoriale ,  $Sls/Std = 0.30$  mqsls/mqst (rapporto tra superficie lorda di solaio, e superficie territoriale), di cui: **0.24** mqsls/mqst da localizzare sulla superficie integrata; e **0.06** da localizzare sulla superficie edificabile compensativa, per la produzione di edilizia sotto il controllo comunale con utilizzazione conforme all'uso prevalente nel distretto.
- d) Indice volumetrico complessivo di edificabilità territoriale  $Vt/Std = 0.30 \times 3.20 = mc/mqst$  **0.96**
- e) Indice volumetrico di edificabilità territoriale ad uso terziario e residenziale nella superficie compensativa = mc/mq. **0.19.2.**
- f) h max. : mt. 13.50

**184.2.1. - Indici, parametri e quote di edificabilità attribuite alla superficie integrata edificabile:**

- a) Si (superficie territoriale integrata edificabile) = 0.40 St;
- d) Indice di edificabilità territoriale riferito alla sup. integrata:  $Sls/Sti$ ; **0,60** mqsls/mqsti (rapporto tra superficie lorda di solaio, e superficie territoriale integrata edificabile; con Si = 0.40 St;  $Jt = 0.24$ ;  $0.24/0.40 = 0.60$  mqsls/mqsti)
- e) Indice volumetrico di edificabilità territoriale riferito alla superficie integrata,  $Jtvs_i = 0.60 \times 3.20 = 1.92$  mc/mq. (riferito al rapporto tra volume , e superficie territoriale integrata )
- f) Indice di edificabilità fondiario max =  $Jfs = 0.24/0.20St = 1.20$  mqsls/mq sf.

*Utilizzazione terziaria della superficie integrata*

- a) superficie edificabile ( sup. fond. + sup standard + viab.) = mq. 4.000 per ha. di St
- b) superf. fondiaria per utilizz. terziaria nel perimetro della superf. integrata = mq. 1500 per ha. di St
- c) superf. per standard e viabilità per utilizz. terziaria nel perimetro della superf. integrata: mq. 2500 per ha. di St

**184.2.2. - Indici, parametri e quote di edificabilità attribuite alla superficie compensativa edificabile:**

- a) Indice di edificabilità territoriale da localizzare su sup. compensativa:  $Sls/Sti$ ; **0,06** mqsls/mqst (rapporto tra superficie lorda di solaio, e superficie territoriale integrata),

- b) Indice volumetrico di edificabilità territoriale da localizzare su sup. compensativa, Jt: **0,19.2** mc/mqst (riferito al rapporto tra volume (0.06 mqsls x 3.20 = 0,19.2 mc/mq), e superficie territoriale totale)
- c) Volume edificabile su lotto in sup. compensativa = mc. 1920 per ha St.
- d) superficie edificabile ( sup. fond. + sup standard + viab.) in sup. compensativa, mq 1000 per ha di St.

*Impianto urbanistico:* definito negli elaborati di dettaglio del tipo P6 allegati al Prg.

*Indicatori di ecologia ambientale*

Indice di piantumazione nella superficie integrata : alberi di essenze pregiate ogni 50 mq. di Sls: n. 1.

Superficie permeabile : 1/2 della superficie a standard

*Commento :* L'indice fondiario sull'area edificabile assimilata ad Si rientra nelle limitazioni di cui all'art. 41 quinquies della L. 17 Agosto 1942, n. 1150, e di conseguenza è esercitabile l'attuazione diretta convenzionata, sulla base di progetto unitario. E' esercitabile l'atterraggio di quote edificatorie generate da trasferimento.

### **184.3. Disciplina dell'attuazione:**

*Attuazione indiretta*

Attraverso la formazione dello strumento urbanistico esecutivo di iniziativa comunale, denominato Piano per insediamenti produttivi, il Comune può procedere all'esproprio dell'intera superficie territoriale del distretto di intervento, alla sua urbanizzazione, attuativa degli usi funzionali prescritti, con cessione ai privati delle superfici ad uso produttivo conseguenti. Il Prg. con detto procedimento si attua attraverso intervento indiretto di iniziativa pubblica.

Qualora il Comune non intenda provvedere tramite Piano Particolareggiato Esecutivo, per l'attuazione degli interventi può richiedere la formazione di Piano Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata (nella forma di Piano convenzionato di lottizzazione di aree) riferito alla superficie territoriale del distretto, come perimetrata nei quadri cartografici del Prg.

La Convenzione disciplina tra l'altro le modalità di conferimento delle superfici compensative al patrimonio comunale.

Il piano convenzionato deve sviluppare progettualmente gli elaborati di indirizzo funzionale e morfologico allegati al Prg, specificandone i contenuti.

La superficie compensativa già destinata a z.n.e. del tipo F é prescrittiva. Va quindi recepita nel piano convenzionato di lottizzazione; il perimetro può subire adattamento conseguente alla specificazione progettuale esecutiva. La convenzione ne specifica le modalità di allestimento temporaneo.

Sulle superfici compensative il comune provvederà alla specificazione di progetto definitivo di intervento di sua competenza. Si applica la compensazione di prodotto ( art 167).

La superficie compensativa configurante sottoclasse della z.n.e. del tipo D3, e individuata con la sigla D3.a in taluni quadri cartografici del Prg, può essere ripositionata nella progettazione dello strumento attuativo del Prg. La convenzione ne specifica le modalità di allestimento temporaneo.

Le specificazioni progettuali definite attraverso il piano attuativo, o progetto unitario, contempleranno la produzione di edilizia pubblica su aliquota della superficie compensativa; l'atterraggio di quote di edificazione maturate in altre zone normative; l'allestimento indicativo delle superfici compensative destinate a z.n.e. del tipo F1 o F2. Valgono le valutazioni di cui all'art. 178.

Ai fini dell'attuazione, le zone D.3 sono da mettere in relazione con le zone del tipo F, incluse nel perimetro del distretto di intervento. Nei quadri cartografici del Prg si rappresentano i perimetri della superficie integrata configurante la z.n.e. del tipo D3, e della superficie compensativa, già destinata a z.n.e. del tipo F ( F1 o F2).

La superficie integrata edificabile é riferimento per il controllo di conformità al proporzionamento assunto per la progettazione del Prg.

La superficie integrata edificabile (Superficie fondiaria, superficie per standard + viabilità) del distretto deve approssimarsi allo 0.40 della Superficie territoriale del distretto ( $Sie = 0.40 St$ ).

La superficie compensativa (  $Sc$ ) risulta pari allo 0.60 St. E' destinata a spazi pubblici o attività collettive, volte a soddisfare il fabbisogno pregresso di superfici socializzanti il suolo (zone F.1), con estensione pari a 0.50 St; nonché a produzione edilizia di iniziativa comunale destinandosi a tale scopo la superficie compensativa edificabile ( $Sce = 0.17 Sc$ ) avvalendosi della z.n.e. del tipo "D3.1a", idonea all'acquisizione pubblica mediante espropriazione.

#### *Qualificazione tipo morfologica*

La qualificazione dell'impianto funzionale e tipo morfologico del tessuto caratterizzante il nuovo complesso insediativo ad uso produttivo é di interesse pubblico. La composizione del progetto urbanistico deve ricercare dette qualità.

In tal senso per il distretto di intervento di trasformazione del tipo Dd nei quadri cartografici del Prg si rappresentano soluzioni morfologiche e funzionali, che, seppur prive di implicazioni prescrittive, costituiscono suggerimenti qualitativi alla redazione del progetto urbanistico attuativo del Prg, da coltivare sia nell'eventuale formazione dello strumento attuativo di iniziativa comunale.

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

Nel piano convenzionato di lottizzazione verranno specificate le unità edilizie localizzate nel perimetro della Sce ( superficie compensativa edificabile), destinate a recepire atterraggi di quote edificabili oggetto di trasferimento da altre zone elementari.

#### *Attuazione diretta:*

Ai sensi dell'art. 170, l'attuazione urbanistica può risultare diretta, dedotta dalle specificazioni progettuali predefinite, qualora l'indice di edificabilità territoriale riferito alla superficie integrata, assimilata alla superficie edificabile, risulti non

maggiore di tre mc/mq, in conformità ai commi , 7, 8 dell'art. 41 quinquies della legge 1150/1942, non abrogati dalla legge 24 Maggio 2001, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Il promotore dell'attuazione urbanistica, nel recepire la prescrizione del Prg concernente la capacità di utilizzazione edificatoria e gli indici e parametri di utilizzazione, può altresì recepire nella elaborazione progettuale esecutiva la definizione volumetrica, degli allineamenti e profili, di assetto funzionale, come riportato negli elaborati P5 - P6, allegati al Prg. Può quindi specificare progettualmente l'intervento, ricorrendo al progetto unitario (Tit. II°, art. 77).

Qualora il promotore sia soggetto privato, o ente pubblico diverso dal comune, il progetto unitario è integrato con "convenzione" (Tit. II°, art. 77). Il procedimento dà luogo all'attuazione diretta del Prg.

## **CAPO VII° F: REGOLE URBANISTICHE PER DISTRETTI DI INTERVENTO AD ATTUAZIONE COORDINATA DISCIPLINA SPECIFICA**

### **Distretti del tipo "Fd3", inglobanti le z.n.e. del tipo F3.a,b**

#### **Art. 185      Distretto del tipo "Fd3.a", destinata ad attrezzature di interesse generale per l'amministrazione della giustizia ( cittadella giudiziaria)**

Gli interventi volti alla configurazione delle attrezzature di interesse generale per l'amministrazione della giustizia vengono disciplinati attraverso le disposizioni di cui alle zone normative elementari, riportate all'art. 156.

##### *185/1    Disciplina degli interventi*

Gli interventi mirati alla realizzazione della cittadella giudiziaria di nuovo impianto sono definiti dai progetti redatti dall'amministrazione competente, sulla base di accordo di programma sottoscritto tra le amministrazioni pubbliche interessate.

L'accordo va correlato a disciplinare tecnico.

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 procedura si fonda su regime immobiliare ablatorio espropriativo.

##### *185/2    Disciplina degli interventi in regime immobiliare a contenuto perequativo*

E' consentito l'accordo negoziale su fondamenti perequativi, dedotto dalle seguenti disposizioni.

La superficie territoriale del distretto si articola in : Si = superficie integrata = 0.40 St; ed Sc = superficie compensativa = 0.60 St. Tutta la superficie del distretto va classificata come edificabile ( St = Se).

La superficie integrata edificabile si classifica quale distretto del tipo Fd4, con utilizzazione conforme, ed edificabilità pari a  $Jt = 0.60$  mqsls/mqsc, dedotto da:  $0.24/0.40St = 0.60$  mqsls/mqsc, comparabile all'edificabilità riconosciuta ai fini della convenienza privata al distretto Fd4. L'edificabilità comporta cessione volontaria e gratuita al patrimonio comunale della superficie compensativa edificabile, di consistenza pari a  $0.60$  St, ratificata in atto di convenzione e dai conseguenti adempimenti presso la conservatoria dei registri immobiliari.

La superficie compensativa edificabile viene destinata alle funzioni giudiziarie, con edificabilità pari a  $Jt = 0.60$  mqsls/mqsc. L'altezza max delle unità edilizie può risultare pari a  $h_{max} =$  mt. 18,00. Lo standard si pone pari a  $0.80$  mqsls.

Il rapporto di copertura riferito alla superficie fondiaria si pone pari a  $0.33$ .

#### *185/3 Disciplina dell'attuazione:*

L'attuazione urbanistica va programmata su base comprensoriale, applicandosi le disposizioni di cui agli art.li 85 e 166 del presente Titolo. Al fine dell'acquisizione al patrimonio comunale delle aree interessate dalla viabilità matrice di ruolo comprensoriale, può farsi ricorso al procedimento risarcitorio di cui all'art. 91, con atterraggio nelle zone funzionali elementari a disciplina conforme.

L'attuazione può risultare differita, dedotta da piano attuativo di iniziativa comunale. Può altresì perseguirsi l'attuazione diretta, dedotta da progetto unitario connotato da precise disposizioni planovolumetriche.

#### *185/4 Elaborato di dettaglio:*

Si allega al Prg quadro normative cartografico del tipo P6, concernente il complessivo comprensorio di trasformazione urbanistica, con ruolo indicativo volto ad ispirare il progetto attuativo. E' prescrittiva la z.n.e. del tipo Ft rappresentata nell'elaborato concernente la viabilità con ruolo matrice di impianto insediativo.

### **Art. 186 Distretto del tipo Fd3.b, destinato ad attrezzature di interesse generale universitarie**

Gli interventi volti alla configurazione delle attrezzature universitarie vengono disciplinati attraverso le disposizioni di cui alle zone normative elementari, riportate all'art. 157. La modalità di utilizzazione monovalente legittima il procedimento attuativo fondato su espropriazione. L'incertezza programmatica necessaria nell'utilizzazione universitaria legittima l'utilizzazione plurima del distretto, con ricorso a procedimento perequativo proposto al comune da promotore di intervento, da effettuarsi avvalendosi della disciplina di seguito specificata.

#### *186/1 Disciplina degli interventi facenti ricorso ad espropriazione*

Gli interventi sono definiti dai progetti redatti dall'amministrazione universitaria. Qualora propongano indice di edificabilità riferito alla superficie edificabile non maggiore di tre mc/mq ( art. 41 quinquies, l. 1150/1942), sono ad attuazione diretta

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono da porre in attuazione 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 va dedotta da quanto definito nello strumento attuativo del Prg, riferimento dell'accordo di programma.

Lo strumento attuativo definirà indici e parametri di controllo dell'edificabilità.

La procedura si fonda su regime immobiliare ablatorio espropriativo.

*186/2 Disciplina degli interventi in regime immobiliare a contenuto perequativo*

Si fa ricorso alla procedura specificata all'art. 185/2, con possibile utilizzazione di aliquota della superficie territoriale per zona funzionale del tipo F4.

*186/3 Disciplina dell'attuazione:*

L'attuazione mirata ad uso monovalente va promossa dall'amministrazione universitaria. L'attuazione ad uso plurimo può essere proposta da promotore privato, con condivisione da parte del comune esplicitata da accordo negoziale sancito da convenzione.

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).

Gli interventi negli esistenti spazi pubblici destinati ad attrezzatura sportiva sono disciplinati dalle disposizioni di cui all'art. 149.

Si applicano le disposizioni concernenti il parcheggio privato.

### **Distretti del tipo "Fd3.e", inglobanti la z.n.e. del tipo F3.e**

**Art. 187      Disciplina urbanistica di distretto di intervento ad attuazione coordinata, del tipo Fd3.e, ad utilizzazione mirata alla localizzazione di attività comportanti spazi espositivi specializzati, ed eventuale Ente Fiera, volte a consolidare la qualificazione urbana della z.n.e del tipo F3.a (Cittadella Giudiziaria), con  $Si=0.60$  St,  $Sc = 0.40$  St;  $Jt = 0.25$  mqsls/mqst, ad attuazione differita, o diretta risultando  $Jtsi$  non maggiore di tre mc/mq. : indici e parametri.**

Nella definizione della disciplina urbanistica si fa riferimento alla qualificazione di Indici e Parametri riportata nel Titolo Primo del Q.N.T, art.li 10 e seg.ti

Nota esplicativa sintetica:

La quota di edificabilità in assoluto é pari a 0.25 mqsls/mqst.

La quota asservita a bisogni pubblici da localizzare su aliquota della superf. compensativa é pari a 0.05mqsls/mqst.

La quota di edificabilità ad uso espositivo da localizzare sulla superf integrata é pari a 0.15mqsls/mqst, o mc/mqst 0.48

La quota di edificabilità ad uso complementare all'utilizzazione espositiva da localizzare sulla superf compensativa edificabile é pari a 0.05mqsls/mqst, o mc/mqst 0.16

La superficie territoriale integrata edificabile é pari al 60% della superficie territoriale del distretto ( $S_i = 0.60 St$ ). Viene destinata a superficie ad uso espositivo, superficie ad uso complementare all'utilizzazione espositiva, superficie per standard integrati con l'uso funzionale, superficie per la viabilità locale.

La superficie compensativa é pari al 40 per cento della superficie territoriale del distretto ( $S_c = 0.40St$ ). Il 10 % é da destinare ad utilizzazione complementare agli usi espositivi sotto il controllo comunale ed ai conseguenti standard. Il 30 per cento é destinato a verde urbano, giardini pubblici, viabilità di impianto urbano, parcheggi pubblici.

Con i suddette indici e parametri le scelte urbanistiche sono conformi al fabbisogno assunto come obiettivo del dimensionamento del Prg.

Nella definizione della disciplina urbanistica dei distretti si fa riferimento alla qualificazione di Indici e Parametri riportata nel Titolo Primo del Q.N.T, art.li 10 e seg.ti

*Distretti del tipo Fd3.e*

- n. 47 ; estensione: mq. 120.750; elaborato di dettaglio P6, concernente il comprensorio nord ovest.

*Modalità di utilizzazione :*

Si applica la disciplina zonale, destinandosi la superficie compensativa al verde urbano.

***Indici e parametri.***

***187.1 Indici, parametri e quote di edificabilità in assoluto riferimento dell'attuazione differita di iniziativa comunale comportante espropriazione:***

- Indice di edificabilità territoriale ,  $S_i/Std = 0.25$  mqsls/mqst (rapporto tra superficie lorda di solaio, e superficie territoriale),

***187.2 Indici, parametri e quote di edificabilità in assoluto riferimento del procedimento perequativo:***

***Indici, parametri e quote di edificabilità in assoluto:***

*Articolazione delle superfici*

a)  **$S_i$**  (superficie territoriale integrata edificabile ) = **0.60 St**;  **$S_e$**  (superficie territoriale edificabile) = **0.70 St**;

**$S_c$**  (superficie compensative comunale) = **0.40 St**;  **$S_{ec}$**  (superficie compensativa comunale edificabile) = **0.10 St**;

**$S_c$**  (superficie compensativa per verde urbano e viabilità) = **0.30 St**;

*Modalità di utilizzazione di Si ed Sec*

- b) - utilizzazione espositiva: **0.80** x 100mqsls; - complementare massima : **0.20** x 100mqsls;  
In mancanza di usi complementari si ammette la totale utilizzazione espositiva.

*Edificabilità*

- c) Indice di edificabilità territoriale , SIs/Std = **0.25** mqsls/mqst (rapporto tra superficie lorda di solaio, e superficie territoriale), di cui:**0.20** mqsls/mqst da localizzare sulla superficie integrata edificabile con destinazione a spazi espositivi; e **0.05** da localizzare sulla superficie compensativa per la produzione di edilizia ad utilizzazione complementare sotto il controllo comunale. La altezza massima si assume pari a mt. 13.50, con ruolo indicativo di indirizzo, risultando da definire sulla base di regole proprie al progetto attuativo.

**Commento :**

L'indice fondiario sull'area edificabile assimilata ad Si rientra nelle limitazioni di cui all'art. 41 quinquies della L. 17 Agosto 1942, n. 1150, e di conseguenza è esercitabile l'attuazione diretta convenzionata, sulla base di progetto unitario. E' esercitabile l'atterraggio di quote edificatorie generate da trasferimento.

**187.3    *Disciplina dell'attuazione:***

L'attuazione conforme ai suddetti indici e parametri deve fare ricorso all'attuazione indiretta.

*Attuazione indiretta*

Si prescrive la formazione del piano urbanistico attuativo, esteso eventualmente al comprensorio costituito dagli adiacenti distretti (cittadella giudiziaria e produzione di servizi di interesse collettivo integranti la funzione giudiziaria). Eventuale accordo di programma concernente l'attuazione della cittadella giudiziaria può inglobare nel perimetro della sua efficacia anche il distretto in oggetto.

Qualora il Comune non intenda provvedere tramite piano urbanistico attuativo di sua iniziativa, comportante espropriazione, per l'attuazione degli interventi va richiesta la formazione di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (nella forma di Piano convenzionato di lottizzazione di aree) riferito alla superficie territoriale del distretto, come perimetrata nei quadri cartografici del Prg.

La Convenzione disciplina tra l'altro le modalità di conferimento delle superfici compensative al patrimonio comunale, e di realizzazione della viabilità di impianto urbano e degli spazi pubblici di interesse comunale.

La superficie compensativa già destinata a z.n.e. del tipo F é indicativa qualora si promuova piano convenzionato di iniziativa privata; il perimetro può subire adattamento conseguente alla specificazione progettuale esecutiva. La convenzione ne specifica le modalità di allestimento temporaneo.

Sulle superfici compensative il comune provvederà alla specificazione di progetto definitivo di intervento di sua competenza.

Si applica la compensazione di prodotto, di cui all'art. 170, comma 2.

Il comune può cedere i diritti immobiliari ai promotori di intervento, ottenendo convenienza pubblica dalla esecuzione di opere di urbanizzazione concernenti la superficie compensative poste a carico di promotore privato.

La superficie compensativa configurante sottoclasse della z.n.e. del tipo F3.e, e individuata con la sigla "F3.e.a" in taluni quadri cartografici del Prg, può essere riposizionata nella progettazione dello strumento attuativo del Prg.

La convenzione ne specifica le modalità di allestimento temporaneo. Su detta superficie si localizza la superficie utile lorda di solaio attraverso cui si esercita la compensazione di prodotto.

Le specificazioni progettuali definite attraverso il piano attuativo di intervento contempleranno la produzione di edilizia complementare all'uso espositivo su aliquota della superficie compensativa; l'atterraggio di quote di edificazione maturate in altre zone normative; l'allestimento indicativo delle superfici compensative destinate a z.n.e. del tipo F2.

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

Nel piano convenzionato di lottizzazione verranno specificate le unità edilizie destinate a recepire eventuali atterraggi di quote edificabili oggetto di trasferimento da altre zone elementari, nei limiti delle disposizioni ( $J_t \text{ max per atterraggi} = 0.12J_t$ ).

#### *Attuazione diretta:*

Ai sensi dell'art. 167, l'attuazione urbanistica può risultare diretta, dedotta dalle specificazioni progettuali predefinite, qualora l'indice di edificabilità territoriale riferito alla superficie integrata, assimilata alla superficie edificabile, risulti non maggiore di tre mc/mq, in conformità ai commi , 7, 8 dell'art. 41 quinquies della legge 1150/1942, non abrogati dal DPR n. 380, del 24 Maggio 2001, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Il promotore dell'attuazione urbanistica, nel recepire la prescrizione del Prg concernente la capacità di utilizzazione edificatoria e gli indici e parametri di utilizzazione, può altresì recepire nella elaborazione progettuale esecutiva la definizione volumetrica, degli allineamenti e profili, di assetto funzionale, come riportato negli elaborati P5 - P6, allegati al Prg. Può quindi specificare progettualmente l'intervento, ricorrendo al progetto unitario (Tit. II°, art. 77).

Si applicano le disposizioni volte a perseguire flessibilità attuativa, riportate all'art. 181, con riferimento alle z.n.e. del tipo D. Qualora il promotore sia soggetto privato, o ente pubblico diverso dal comune, il progetto unitario è integrato con "convenzione" (Tit. II°, art. 77). La Convenzione disciplina tra l'altro le modalità di conferimento delle superfici compensative al patrimonio comunale, e di realizzazione della viabilità di impianto urbano e degli spazi pubblici di interesse comunale.

Il procedimento dà luogo all'attuazione diretta del Prg

## **Distretti del tipo Fd4 inglobanti la z.n.e. del tipo F4**

**Art. 188**     **Distretto del tipo Fd.4, configurante superficie di agglomerato urbano di nuova costituzione attraverso azioni di trasformazione d'uso, inglobante zone n. e. del tipo F4, ad utilizzazione mirata all'insediamento di attività complementari all'amministrazione della giustizia svolta nella z.n.e. del tipo F3.a, cittadella giudiziaria; nonchè di 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 in genere privati e pubblici; parcheggi multipiano privati; galleria commerciale; impianti cinematografici multisala; centri multimediali; parchi tematici; attrezzature sportive e ricreative private.**

Nei differenti nuclei insediativi dell'agglomerato urbano, il Prg individua distretti del tipo Fd4, costituenti spazi per attività producenti servizi di uso collettivo. Nel distretto sono localizzate z.n.e. del tipo F4, ed F4.a, come definite all' art. 161.

Per dette z.n.. elementari il Prg propone quale obiettivo la formazione di nuovo complesso insediativo. L'obiettivo va perseguito attraverso interventi di nuova produzione; nonchè attraverso uso delle aree libere per attrezzature pubbliche, che coprano quota degli standard urbanistici necessari a soddisfare il fabbisogno dell'intera popolazione prevista.

L'obiettivo è da perseguire attraverso intervento diretto, conforme alle disposizioni di cui al Titolo II della presente Normativa. Le modalità d'intervento e le destinazioni d'uso ammesse sono di seguito definite.

### *Distretti del tipo Fd4*

- n. 4, località: Via Giovanni Paolo Primo; estensione: mq.80.100;
- n. 10, località: Via Melorio; estensione: mq.10.800; elaborato di dettaglio P6.2.3.2
- n. 15, località: Via Mercadante, estensione: mq.20.000; elaborato di dettaglio P6.5.4
- n. ... , località:: trasformazione nel comprensorio nord ovest; estensione: mq. 80.000; elaborato di dettaglio P6, comprensorio nord ovest ( cittadella giudiziaria e altro).

### *Disciplina dell'utilizzazione funzionale.*

Nel perimetro della zona elementare sono compatibili con le caratteristiche di zona le seguenti attività;

- attività producenti attrezzature e servizi di uso collettivo, di ruolo urbano e territoriale;
- uffici di interesse collettivo;
- sedi circondariali dell'Inps, dell'Enel, o di altri enti e società, statli e regionali;
- parchi tematici;
- impianti cinematografici multisala; centri multimediali;

- parcheggi multipiano;
- attrezzature sportive e ricreative private in utilizzazioni monovalenti del suolo;
- attrezzature sanitarie private;
- 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);
- attività abitative, come definite nel Tit. II, art. 16, commi 1 - 2, nel limite del 10% delle superfici lorda di solaio assentita;
- attività funzionalmente connesse all'attività caratterizzante l'uso funzionale del distretto proposto nel progetto di intervento;
- spazi pubblici, e connesse attrezzature;
- viabilità e parcheggi.

*Disciplina degli interventi :*

Ai fini della efficacia delle presenti Norme, nelle zone normative in oggetto si prescrivono i seguenti indici e parametri:

Superficie integrata ad uso direzionale e residenziale = 40% della Superficie territoriale

Superficie compensativa complessiva = 60% della superficie territoriale del distretto

Superficie compensativa edificabile = 10% della superficie territoriale

standard locale ad abitante = mq. 18,00 per abitante

standard locale per usi direzionali o amministrativi: 80% della superficie lorda di solaio ad uso dell'attività.

Capacità media di utilizzazione edificatoria =  $J_t = 0,30 \text{ mqsls/mqst.} = 0,96 \text{ mc/mq}$

Capacità media di u.e. su superficie edificabile = superf. integrata =  $J_{tsi} = \text{minore di } 3,00 \text{ mc/mq.}$

Capacità media fondiaria di utilizzazione edificatoria =  $J_f = \text{variabile in funzione dell'area a standard.}$

Altezza massima delle unità edilizie = mt. 13,00

Parcheggi per standard: multipiano o interrato, a raso nei limiti del 20% delle superfici da destinare a parcheggio.

Uso residenziale: ammesso nei limiti del 10% della Superficie lorda di solaio.

Sono ammessi i negozi organizzati lungo fronti commerciali.

Almeno il 10% della Superficie territoriale totale deve essere riservato a parcheggi pubblici. I parcheggi possono occupare anche spazi porticati o seminterrati. E' ammesso atterraggio di quote edificatorie generate da trasferimento: valgono le disposizioni di cui all'art 166, prg. 166/1 e 166/2

*Compensazione di prodotto:*

Il 20% delle volumetrie assentite (0,06 mqsls/mqst), localizzate nella superficie compensativa, va ceduto all'amministrazione comunale con le relative aree di sedime. Le superfici di solaio ed i volumi compensativi configurano la compensazione di prodotto. Vanno destinati ad attività produttori servizi di uso collettivo.

Il 10 per cento della compensazione di prodotto può essere destinato ad edilizia abitativa. Il comune può avvalersene per promuovere atterraggio di quote edificabili; o per compensare la realizzazione di opere di urbanizzazione poste a carico del promotore privato. In sede di convenzione va disciplinata la cessione compensativa di aree, e la modalità d'uso.

Le implicazioni della compensazione di prodotto vanno rappresentate nei piani o progetti di attuazione del Prg, precisandone nella convenzione le caratteristiche localizzative, e l'impegno comunale per l'attuazione.

La superficie pubblica di suoli, configuranti standard integrati con gli usi funzionali, va urbanizzata a cura dei privati, e ceduta gratuitamente al demanio comunale, qualsivoglia procedura amministrativa di attuazione del Prg venga attivata (piano particolareggiato di iniziativa comunale con conseguente esercizio del diritto di esproprio di superfici significative; lottizzazione convenzionata). La superficie non viene perimetrata nella cartografia del Prg, rientrando nella superficie integrata, somma di superficie fondiaria e di superfici pubbliche correlate, sulla base di standard obbligatori.

#### *Disciplina dell'attuazione*

Eventuale accordo di programma concernente l'attuazione della cittadella giudiziaria può inglobare nel perimetro della sua efficacia anche il distretto in oggetto.

#### *Attuazione differita*

Si applicano le disposizioni di cui all'art. 181. Il Prg può attuarsi attraverso strumento urbanistico esecutivo di iniziativa comunale, comportante espropriazione preventiva di tutti i suoli rientranti nel perimetro del distretto. In presenza di interesse di promotori dell'attuazione, partecipanti alla quota di edificabilità assentita proporzionalmente alla quota di cespiti immobiliari posseduti, si può perseguire l'attuazione attraverso strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata.

#### *Attuazione diretta*

Si applicano le disposizioni di cui all'art. 181.

Il promotore dell'attuazione urbanistica, nel recepire la prescrizione del Prg concernente la capacità di utilizzazione edificatoria, può altresì recepire nella elaborazione progettuale esecutiva del Prg la definizione volumetrica, degli allineamenti e profili, di assetto funzionale, allegata al Prg. Può quindi specificare progettualmente l'intervento, ricorrendo al progetto unitario, oggetto di permesso di costruire (o concessione) con correlata convenzione, risultando l'indice volumetrico di utilizzazione della superficie integrata (edificabile) inferiore a tre mc/mq (art. 41 quinquies, l. 1150/1942).

Il procedimento dà luogo all'attuazione diretta del Prg, nel cui ambito si specifica la cessione consensuale al comune di aree ad uso pubblico, nonché ulteriori doveri e diritti.

#### *Specificazioni*

La superficie definita compensativa configura area a destinazione pubblica. L'area pubblica è destinata a scopi plurimi, quali la dotazione di spazi per attrezzature, con correlata perimetrazione progettuale di dette superfici, rappresentata nelle

tavole di piano, come z.e. del tipo F1 o F2 o F4.a.; o atterraggio di capacità di utilizzazione edificatoria, nei limiti di cui al presente articolo, onde acquisire in altro sito aree per attrezzature pubbliche, a ciò destinate dal Prg.

L'area ad uso di spazi per le attrezzature pubbliche (z.t.o. del tipo F1-F2-F4.a) viene perimetrata nella cartografia del Prg. La detta superficie o va espropriata congiuntamente agli altri suoli in sede di attuazione del piano particolareggiato, cui la gestione può sempre fare ricorso; o va ceduta dal promotore privato per condivisione gratuitamente al demanio comunale, in sede di sottoscrizione di convenzione allegata all' autorizzazione alla lottizzazione.

**CAPO VIII°**  
**AMBITO DEI SUOLI NON URBANI**  
**IL SISTEMA AMBIENTALE TERRITORIALE,**  
**comprendente il territorio ad uso agricolo - forestale - pascolivo, oggetto di utilizzazione a scopi produttivi,**  
*Zona territoriale omogenea del tipo E,*  
*a disciplina ispirata alla valorizzazione produttiva delle attività agricole*

**Art.189      ZONE del tipo E      , a prevalente uso agricolo - forestale e pascolivo.**

La z.t.o. E - denominata in conformità al disposto del D.M. 02.04.1968 n.1444 - come perimetrata negli elaborati grafici del Prg nelle scale 1/5.000 ed 1/2.000, individua le parti del territorio non urbano, destinate ad usi agricoli ed alle attività connesse, con lo specifico obiettivo di disciplinare l'uso degli spazi agricoli, e di incentivare le attività che in esse si svolgono, compatibilmente con gli obiettivi di tutela e salvaguardia conseguenti a caratteristiche intrinseche ai suoli, ed all'interesse paesistico di insieme.

Nelle zone E gli interventi si attuano mediante intervento diretto.

**Art.190      Norme concernenti la disciplina dell'edificazione in rapporto agli ordinamenti culturali**

*190/1 - Capacità di utilizzazione edificatoria del suolo agricolo*

Nelle zone E non rientranti nelle aree di tutela o di parco valgono le seguenti disposizioni concernenti la capacità di utilizzazione edificatoria del suolo in relazione ai diversi tipi di coltura ed in rapporto all'esistente:

*190/1.1 - Aree boschive-pascolive-incolte*

Per le aree certificate come uso boschivo, a pascolo o incolte, vale l'indice di fabbricazione fondiario di cui alla L.R. 20 Marzo 1982, n. 14, Tit. II, prg. 1.8, pari a 0,003 mc./mq.

Per tutte le costruzioni accessorie per la produzione agricola - quali stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari - ed ogni altra costruzione che si identifichi come necessaria per l'esercizio dell'azienda, va rispettato l'indice di fabbricazione fondiario pari a 0,07 mc/mq, ovvero 0,022 mqsls/mqsf

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- altezza massima: m 7.50
- indice di copertura : 0,05
- distanza dai confini: non inferiore a mt. 20
- distanza tra fabbricati: non inferiore a mt. 10

E' vietato trasformare le attuali aree boschive in altre colture, ed è prescritta l'utilizzazione del bosco ceduo nei limiti previsti dalle norme forestali.

Le costruzioni non devono incidere sulle zone boschive o macchie

#### *190/1.2 - seminative-frutteti*

Per le aree certificate ad uso seminativo e frutteto è prescritto l'indice di fabbricazione fondiario di cui alla L.R. 20 Marzo 1982, n. 14, Tit. II, prg. 1.8, pari a 0,03 mc./mq.

Per le costruzioni accessorie per la produzione agricola si applica l'indice di cui al prg. 183/1.1.

Per la disciplina concernente altezze e distanze si applicano le limitazioni di cui al prg. 183/1.1.

#### *190/1.3 - seminative irrigue con colture pregiate: orti a produzione ciclica intensiva*

Per tutte le aree il cui uso agricolo è certificato come seminativo irriguo con colture pregiate o orto a produzione ciclica intensiva è prescritto l'indice di fabbricazione fondiario di cui alla L.R. 20 Marzo 1982, n. 14, Tit. II, prg. 1.8, pari a 0,05 mc./mq.

Per le costruzioni accessorie per la produzione agricola si applica l'indice di cui al prg. 183/1.1.

Per la disciplina concernente altezze e distanze si applicano le limitazioni di cui al prg. 183/1.1.

#### *190/2 - Nuova edificazione*

Gli interventi comportanti realizzazione di nuove unità residenziali ad uso agricolo sono ammessi solo allorché non sia presente nel perimetro dell'azienda agricola di riferimento unità edilizia da recuperare. Vanno assunti gli indici fondiari di cui al precedente paragrafo 2. Negli interventi di nuova edificazione vanno rispettate le seguenti prescrizioni sulle distanze:

da strade: m 20            per  $L_s < 7,50$ ; m 30    per  $L_s > 7,50$

#### *190/3 - Nuova edificazione: accorpamento*

Ai fini dell'edificabilità di nuove costruzioni agricole, ad uso dell'imprenditore agricolo a titolo principale, è consentito l'accorpamento di più aree non contigue, ovvero l'asservimento di superfici confinanti anche se di diverso proprietario, a

condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune riportato su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc e l'area su cui fare sorgere la costruzione non dovrà essere inferiore a 20 volte l'area coperta.

*190/4 - Uso funzionale di unità edilizie classificate di interesse storico nel Prg:*

Il patrimonio di edilizia rurale classificato di interesse storico testimoniale va conservato, promuovendone il recupero ed il riuso funzionale se necessario ai fini della conservazione.

Ai fini della conservazione per le unità edilizie partecipi del patrimonio di edilizia rurale di interesse storico è ammissibile la modifica della destinazione d'uso delle unità edilizie già ad uso di abitazioni agricole, con destinazione abitativa o per servizi di ricettività a rotazione d'uso, o per servizi di ristorazione, perseguita attraverso intervento di recupero conservativo.

Per la disciplina dell'intervento conservativo valgono le disposizioni di cui alla z.t.o. del tipo A. Sono ammessi interventi attuati attraverso opere di frazionamento o accorpamento, nonché gli interventi per opere contemplati nel Titolo Secondo delle presenti norme.

E' prescritto il rilievo, edilizio, statico e del quadro fessurativo, nonché l'analisi tipo morfologica, storica, e paesaggistica.

L'intervento si attua attraverso progetto unitario oggetto di concessione.

In presenza di motivate esigenze connesse al riuso funzionale, si consente l'adeguamento dimensionale, con incremento di superfici utili, applicandosi all'intervento le disposizioni sull'adeguamento dimensionale di unità ad uso residenziale o produttive di cui al titolo Secondo

*190/5- Nuova edificazione : procedimento autorizzativo*

L'intervento è diretto, oggetto di concessione, o permesso di costruire.

### **Art.191 Norme generali concernenti la disciplina dell'edificazione in aree oggetto di limitazioni conseguenti a vincolo idrogeologico; e nelle fasce di protezione a pozzi e sorgenti**

*191/1* - Nei territori agricoli sottoposti alla disciplina di salvaguardia idrogeologica di aree a rischio elevato, come perimetrare dall'Autorità di Bacino, si applicano le disposizioni del correlato piano, cui si riconduce la disciplina di uso del suolo del presente Prg.

Nelle aree a minore rischio, sono consentiti interventi per la difesa del suolo, per la manutenzione ed il potenziamento del manto arboreo, e la sistemazione idrogeologica. Oltre alle limitazioni previste dal R.D. 3267/23, è vietato qualunque intervento (apertura di strade, scavi, estrazione di materiali) che possa pregiudicare l'equilibrio geologico dei terreni.

Per le costruzioni esistenti è consentita la manutenzione ordinaria o straordinaria. E' consentito l'adeguamento dimensionale a scopo igienico sanitario. La manutenzione ordinaria è oggetto di dichiarazione asseverata. La manutenzione straordinaria è oggetto di autorizzazione. L'adeguamento dimensionale dà luogo a ristrutturazione parziale, ed è oggetto di concessione.

191/2 - Limitazioni nell'uso del suolo sono prescritte nelle fasce di protezione a principali pozzi, sorgenti ed impianti di presa d'acqua ad uso potabile, ovunque localizzate. Le suddette aree di rispetto si applicano a tutti i pozzi, sorgenti ed impianti di presa d'acqua, elementi non rappresentati sulle tavole di Piano. Le suddette aree sono tutelate dai pericoli di inquinamento mediante le seguenti limitazioni:

1. zona di tutela assoluta : fascia di estensione m.10 recintata e provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche
2. zona di rispetto: fascia di profondità m.200, dove sono vietate:
  - a. dispersione, o immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati
  - b. accumulo di concimi organici
  - c. dispersione di acque bianche nel sottosuolo
  - d. aree cimiteriali
  - e. spandimento di pesticidi e fertilizzanti
  - f. apertura di cave e pozzi
  - g. discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate
  - h. stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose o radioattive
  - i. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli
  - l. impianti di trattamento di rifiuti
  - m. pascolo e stazzo di bestiame
  - n. insediamento di fognature e pozzi perdenti, se esistenti, si adottano possibili misure per l'allontanamento

Nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi per la difesa del suolo, per la manutenzione ed il potenziamento del manto forestale e la sistemazione idrogeologica.

E' vietato nelle fasce di rispetto qualunque intervento (apertura di strade, scavi, estrazione di materiali).

Per le costruzioni esistenti ubicate nel perimetro delle fasce di rispetto, è consentita la manutenzione ordinaria o straordinaria.

L'eventuale adeguamento dimensionale a scopo igienico sanitario non deve comportare ulteriore superficie coperta. Per ogni 2 mq di ampliamento è obbligatoria la piantagione di un albero.

La manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria sono oggetto di dichiarazione asseverata.

## **Art. 192 - Norme generali concernenti il recupero del patrimonio edilizio rurale.**

#### *192/1 Il recupero del patrimonio edilizio esistente*

Nella zona t.o. E sono consentiti gli interventi volti al recupero abitativo del patrimonio esistente. Ai fini del recupero, per il patrimonio edilizio rurale dedotto dalla classificazione del suolo sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; nonchè l'adeguamento dimensionale una tantum delle abitazioni a scopo di attrezzatura igienico sanitaria, nei limiti di una superficie aggiuntiva pari al 20% di quella esistente, a partire da una dimensione minima dell'alloggio atta a consentire l'intervento pari a 30 mq. di superficie utile netta.

Tali interventi dovranno rispettare i caratteri tipologici e morfologici dell'edificato rurale e dovranno essere supportati da adeguata documentazione. L'intervento si configura come ristrutturazione parziale. E' ammessa l'utilizzazione, mediante modifica della destinazione d'uso, dei fabbricati di servizio (stalle). Qualora la stalla sia inglobata in unità edilizia ad uso residenziale, ne è consentita la disattivazione per motivazioni igienico sanitarie, con ricostruzione della stalla nel perimetro poderale caratterizzata da volumetria pari a quella dismessa, sulla base di accurata progettazione.

E' ammesso il riuso della superficie disattivata. L'intervento si qualifica come ristrutturazione parziale. E' prescritta la conservazione degli elementi esistenti annessi all'attività agricola (pozzi, forni, fienili) e delle alberature.

#### *192/2 Prescrizioni per il recupero del patrimonio edilizio rurale*

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio rurale valgono le prescrizioni di cui al Capo II°, Tit. III, art. 96 - 97 - 98, concernenti gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio esistente, con riferimento a:

- art. 96 : Norme generali per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.
- art. 98 : Interventi di adeguamento
- art. 101 : Disposizioni concernenti il parcheggio privato
- art. 102 : Disposizioni concernenti la qualità degli interventi.

Le recinzioni dei fondi agricoli sono da realizzarsi con rete metallica di colore verde sostenuta da pali in ferro o legno ancorati alla base con cordolo interrato, oppure con siepi ed arbusti di essenze tipiche del luogo. Nelle aree boschive sono vietate.

#### *192/3 Unità minima di intervento*

Si intende per Unità Minima d'Intervento l'intera azienda agricola; le parti destinate ad abitazione e/o i fabbricati di servizio o produzione e lavorazione dei prodotti agricoli.

#### *192/4 Interventi sul patrimonio di interesse non documentario*

Si definisce privo di interesse documentario l'edificazione realizzata nel perimetro dell'ambito ad usi non urbani del suolo, in anni successivi al 1907, come rappresentata nella carta della formazione storica dell'insediamento. Per tutta l'edificazione in zona agricola prive di interesse documentario sono ammessi altresì gli interventi di ristrutturazione integrale, con demolizione e ricostruzione, come definiti nel Tit. II, art. 29. L'intervento è diretto, attraverso progetto unitario oggetto di concessione con convenzione ( Tit. II, art.li 80/81).

## 192/5 Viabilità interpoderale nelle zone rurali

E' autorizzabile la realizzazione di strade interpoderali , che dovranno essere progettate e costruite in conformità alla presente normativa.

E' autorizzato il rifacimento dei muri di sostegno dei terrazzamenti e la costruzione di piccole rampe di collegamento tra i terrazzamenti; le opere dovranno essere progettate e costruite secondo le norme tecniche di cui alla presente normativa, rifacendo i muri in conformità alle tecniche costruttive di quelli esistenti, con l'uso di pietrame a vista senza stilatura dei giunti.

E" consentita : a) la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione dell'area; b) il rimboschimento; c) la realizzazione di stradette forestali; d) la realizzazione di attrezzature per le attività connesse con la zootecnia e per la lavorazione del latte . Le opere dovranno essere progettate e costruite secondo le presenti norme tecniche .

### **Art. 193 Modalità di utilizzazione funzionale delle unità edilizie**

La disciplina di uso fa riferimento alle attività esercitabili in tutte le zone E.

Nelle zone t.o. del tipo E sono ammessi i seguenti usi:

- abitazioni agricole riservate ai soggetti di cui alla L.14/82;
- edifici colonici recuperati o recuperabili ad uso abitativo, anche per non addetti ad attività agricole;
- fabbricati di servizio aziendale, serre;
- allevamenti zootecnici;
- impianti per la raccolta e produzione di prodotti agricoli e zootecnici ed annesse aziende per la lavorazione, stoccaggio e commercializzazione di prodotti agricoli;
- impianti tecnici di servizio.

E' ammessa l'attività agrituristica, di cui alla LR 41/84, da parte dell'imprenditore agricolo nell'ambito della propria azienda, anche attraverso forme di associazionismo e cooperazione. A tal fine i suddetti soggetti possono accedere a contributi regionali per:

- il recupero, riattamento, riqualificazione funzionale ed ampliamento, per un massimo di 12 posti letto, di edifici ed alloggi da destinare ad utilizzazione agrituristica e miglioramento delle opere igienico-sanitarie, termiche ed idriche e sistemazione ed arredamento degli alloggi e servizi;
- la sistemazione di locali, con relativa attrezzatura, da destinare alla vendita ed al consumo di prodotti propri dell'azienda, in collegamento funzionale con le strutture ricettive agrituristiche;
- l'allestimento di agricampeggi attraverso la delimitazione di aree per la sosta di tende e roulotte, per un massimo di tre tende e di tre roulotte.

Possono essere realizzate opere per installazione di elettrodotti, metanodotti, gasdotti, oleodotti, elettrodotti e relative stazioni di trasformazione e pompaggio, subordinate a concessione gratuita.

#### **Art.194 Articolazione della z.t.o. del tipo E in zone elementari**

La zona t. o. del tipo E si articola nelle seguenti zone elementari:

- z.n.e. del tipo E1 , Zona ordinaria, a prevalente destinazione produttiva.
- z.n.e. del tipo E2, Zona t.o. del tipo E, di margine all'agglomerato urbano, configurante zona periurbana significativa nella configurazione dell'identità agro - urbana dei luoghi, oggetto di specifiche limitazioni all'esercizio della attività agricola per effetto di condizioni posizionali in rapporto agli ambiti ad uso urbano del suolo, comportanti la necessità di salvaguardia dei caratteri ambientali e funzionali dei nuclei insediativi.
- z.n.e. del tipo E3, Zona t.o. del tipo E, di interesse ai fini dell'identità archeologica del territorio comunale, in quanto segno della centuriatio romana.

Per ciascuna zona vengono individuate normative specifiche . All'atto della richiesta di concessione il titolare, proprietario coltivatore diretto o conduttore in economia ovvero proprietario concedente o affittuario o mezzadri considerati imprenditori agricoli a titolo principale, deve presentare adeguata documentazione atta a certificare le caratteristiche colturali ed aziendali in atto al momento della richiesta. Gli indici da applicare sono desunti da certificazione, a cura di tecnico.

### **DISCIPLINA DI CIASCUNA ZONA ELEMENTARE DEL TIPO E**

#### **Art.195 Disciplina della zona elementare del tipo E 1, ordinaria a prevalente destinazione produttiva.**

Le zone elementari E.1 comprendono le aree ad uso agricolo , destinate all'attività produttiva.

Sono valide tutte le norme generali di cui agli art.li. 181 e seguenti

Per le aree classificate dallo studio geologico allegato come instabili o con propensione al dissesto, l'autorizzazione ad edificare è subordinata al parere favorevole di un geotecnico.

In rapporto alle classi di incremento di intensità sismica, di cui alla carta di microzonazione sismica, i manufatti edilizi, oggetto di concessione, dovranno adottare i rispettivi coefficienti di fondazione, in conformità al disposto della Legge 64/74 e successive modificazioni e integrazioni.

#### *195/1 - Norme specifiche per impianti produttivi legati all'agricoltura: vivai, serre.*

La realizzazione di serre per coltivazione intensiva volta alla intensificazione di colture agrarie praticate con continuità dai conduttori agricoli fa riferimento alla superficie aziendale come catastalmente accertata, che configura la superficie territoriale. La realizzazione si attua in conformità ai seguenti indicatori:

- superficie territoriale minima di intervento: mq. 2.000
- indice di utilizzazione fondiaria: 0.8 mqsls/mq.
- superficie coperta: 0.80% di superf. fondiaria.
- superficie massima coperta con continuità: mq. 1.000

Devono essere previste nella progettazione misure di ottimizzazione dell'inserimento nel contesto paesistico.

La realizzazione di serre conformi ai detti indicatori è oggetto di autorizzazione.

Non rientrano nelle opere configuranti serre interventi di semplice riparo, comunque interessanti una estensione inferiore a 400 mt. quadri di area protetta. Detti interventi sono oggetto di dichiarazione asseverata.

Tra le configurazioni di serre, si raccomanda l'uso di prototipi a voltina incrociata, piuttosto che a voltina continua.

Per quanto riguarda la realizzazione di tettoie di protezione o deposito temporaneo di raccolto agricolo, e' prescritto l'uso di struttura lignea con schermatura in materiale vegetale.

#### *195/2 - Allevamenti zootecnici*

L'attività di allevamento fa riferimento all'unità grosso bovina per ettaro di superficie agricola.

Si configura allevamento aziendale per le unità di estensione maggiore di due ettari, operanti su superfici accorpate, anche se distanti come localizzazione.

Le necessità edilizie conseguenti ad attività di allevamento vanno soddisfatte in primo luogo attraverso il recupero di edifici rurali esistenti; in secondo luogo attraverso ampliamento degli stessi; qualora non sussistano edifici potenzialmente da recuperare è consentito la realizzazione di nuova unità edilizia, di dimensione coerente con il carico aziendale dedotto dalla superficie agraria disponibile.

Nella realizzazione della nuova unità edilizia, si applicano i seguenti indici di utilizzazione:

- superficie territoriale di intervento: mq. 8.000
- indice di utilizzazione fondiaria: 0.3 mqsls/mq.
- superficie coperta: 0,25 della superficie fondiaria.

Nella realizzazione di impianto di allevamento zootecnico caratterizzato dai detti indicatori, si ammette la realizzazione di una abitazione di custodia. Negli interventi di ampliamento di unità edilizie esistenti, indicatore di riferimento è la superficie aziendale dedotta da appoderamento come catastalmente risultante, deducendo le opportunità di ampliamento dagli indicatori prescritti per realizzazione di nuova unità edilizia. Qualora detta soglia limite sia già raggiunta dai manufatti esistenti, è ammesso incremento del 10% di detto limite.

Gli allevamenti di zootecnia minore sono disciplinati dai seguenti indicatori:

- superficie territoriale di intervento: mq. 5.000
- indice di utilizzazione fondiaria: 0.30 mq/mq.
- superficie coperta: 0,25 della superficie fondiaria.

Per gli allevamenti di zootecnia minore si applicano la disciplina dell'ampliamento valida per l'impianto zootecnico.

Tutti gli interventi comportanti avvio di allevamento zootecnico, con o senza nuova edificazione, sono oggetto di concessione convenzionata, contemplante opere di urbanizzazione e di attrezzatura per il trattamento dei carichi inquinanti.

### *195/3 - Unità edilizie per la meccanizzazione agricola*

Le necessità edilizie conseguenti ad attività di meccanizzazione agricola vanno soddisfatte in primo luogo attraverso il recupero di edifici rurali esistenti; in secondo luogo attraverso ampliamento degli stessi; qualora non sussistano edifici potenzialmente da recuperare, è consentito la realizzazione di nuova unità edilizia, interessante superficie fondiaria, dedotta da superficie territoriale, sulla base dei seguenti indicatori:

- superficie territoriale minima di intervento : mq. 4.000
- superficie fondiaria: 0.30 mq/mq.
- superficie coperta : 30% di superficie fondiaria
- altezza massima: mt. 8.00.

La disciplina dell'ampliamento si conforma alle disposizioni prescritte per l'impianto di allevamento. L'intervento è oggetto di concessione onerosa.

### *195/4 - Impianti ippici*

Sono compatibili allevamenti ippici, dotati di strutture di allevamento attrezzate con le pertinenze necessarie, e di correlati impianti sportivi, quali cavallerizza scoperta, o coperta.

L'allevamento si attua su superficie territoriale, dedotta dalle unità poderali rappresentate su base catastale. A detta superficie si rapporta la superficie fondiaria asservita all'allevamento, conforme ai seguenti indicatori:

- superficie territoriale di intervento: mq. 8.000
- indice di utilizzazione fondiaria: 0.5 mq/mq.
- superficie edificabile: 0,25 della superficie fondiaria.

L'intervento è oggetto di concessione edilizia convenzionata.

Sono ammesse modifiche allo stato dei luoghi coinvolgenti il 50% della superficie fondiaria, contemplanti risistemazione di alberature e aree di pascolo.

Devono essere previste nella progettazione misure di ottimizzazione dell'inserimento nel contesto paesistico.

*195/5 - L'unità edilizia in zona agricola, classificata inidonea all'uso per incompatibilità tra uso riscontrato, e condizioni di localizzazione, priva di specifici interessi architettonici riconosciuti, va recuperata, attraverso il suo riutilizzo funzionale, ma non solo, da attuare in correlazione compiuta con i caratteri ambientali del contesto insediativo. Il recupero dell'elemento edilizio ne persegue il riutilizzo, da correlare alla efficiente e compiuta utilizzazione del patrimonio immobiliare costituente l'unità edilizia, con modalità da definire in termini preventivi attraverso redazione di progetto unitario, al fine di acquisire compatibilità con la tutela necessaria.*

L'obiettivo è da perseguire attraverso intervento diretto, dedotto da progetto unitario, inglobante l'intera unità morfologica oggetto di riutilizzo. Il progetto unitario promuove l'individuazione appropriata delle categorie di intervento di cui alla legge 05.08.1978 n.457 , ed in conformità alle disposizioni di cui al Titolo II della presente Normativa. La selezione tra le

categorie di intervento di quella idonea deve rapportarsi alla compatibilità degli interventi proposti sul patrimonio edilizio obsoleto con la tutela ricercata .

**Art 196      Disciplina della zona elementare E2, del tipo E, oggetto di specifiche limitazioni all'esercizio della attività agricola per effetto di condizioni posizionali dei suoli, in rapporto agli ambiti ad uso urbano del suolo, comportanti la necessità di salvaguardia dei caratteri ambientali e funzionali dei nuclei insediativi; o in rapporto al rischio idrogeologico conseguente ad esondazione delle acque dei regi laghi**

Le z.n.e. del tipo E.2 interessano aree oggetto di specifiche limitazioni all'esercizio della attività agricola per effetto di condizioni posizionali dei suoli. La z.e. E 2 contempla aree sottoposte a particolare tutela in quanto o posizionate a ridosso dei nuclei insediativi, ne costituiscono il margine naturale, e quindi da assoggettare a particolari misure di tutela; o sottoposte a rischio idrogeologico conseguente ad esondazione delle acque dei regi laghi

*Disciplina di intervento:*

Su tali aree restano valide le norme generali proprie alla z.e. E1, con le seguenti limitazioni ed agevolazioni:

- Non è consentita la localizzazione di Sun, derivanti da accorpamento di lotti di terreni non contigui o contigui ma ricadenti in differenti zone elementari del tipo E.
- E' fatto divieto di abbattimento di piante d'alto e comunque espianto di essenze arboree ed arbustive di qualsiasi tipo
- Nelle aree a rischio idrogeologico, si applicano le disposizioni del piano di salvaguardia dal rischio emanato dall'Aiytotità di Bacino. E' vietato qualunque intervento (apertura di strade, scavi, estrazione di materiali) che possa pregiudicare l'equilibrio geologico dei terreni.
- Per le costruzioni esistenti è consentita la manutenzione ordinaria o straordinaria, il risanamento conservativo, nonchè l'adeguamento dimensionale a scopo igienico sanitario.
- Non sono compatibili attività di allevamento aziendale o intensivo di bovini o suini, o di zootecnia minore. Sono consentite solo attività zootecniche volte all'autoconsumo o all'uso domestico.
- Non sono compatibili impianti di depurazione di reflui zootecnici, o la formazione di lagoni di accumulo di liquami provenienti da allevamenti zootecnici.

Con le esposte limitazioni, la disciplina dell'attività edilizia viene dedotta dalle disposizioni concernenti la z.t.o. E1.

Si sollecita l'installazione di impianti di forestazione produttiva distribuiti a fascia continua lungo i viadotti ferroviari o i rilevati stradali. E' praticabile la coltivazione del pioppo. Per ogni quindici piante ( mq. 150.00) in impianto a fascia si consente incremento di quota di edificazione in area agricola ordinaria pari a mqsls 1.00.

*Disciplina di attuazione:*

La manutenzione ordinaria e straordinaria è oggetto di dichiarazione asseverata

La manutenzione straordinaria è oggetto di autorizzazione, se comportante nuova utilizzazione.

L'adeguamento dimensionale dà luogo a ristrutturazione parziale, ed è oggetto di concessione.

**Art 197 Disciplina della z.n.e. del tipo E3, Zona t.o. del tipo E, di interesse ai fini dell'identità archeologica del territorio comunale, in quanto segno della centuriatio romana.**

Gli assi infrastrutturali di impianto della colonizzazione agraria promossa nel corso del I° sec A.C. dalla civiltà romana, sulla base della articolazione in centurie delle unità poderali, e le limitrofe aree per una profondità di mt. 100, si ritengono beni culturali da tutelare nella modalità di utilizzazione.

Gli interventi in tali territori sono disciplinati dal combinato disposto delle disposizioni di cui all'art. 194 (disciplina della z.n.e. E1); 88 e 96 (disciplina della tutela del patrimonio culturale, archeologico, ecc.).

**CAPO IX°**  
**RETI DI IMPIANTISTICA TECNOLOGICA NEGLI AMBITI**  
**DISCIPLINA SPECIFICA**

**Art 198      Impianto di trattamento dei rifiuti solidi urbani**

*198/1 Impianti centrali di trattamento*

Nei quadri cartografici del Prg, del tipo P3 (scala 1.5.000), e P4 ( scala 1/2000) si rappresenta il perimetro dell'area ove si é localizzato impianto di CdR, localizzato dalla Regione Campania e di servizio alla Provincia di Caserta, nonché il perimetro della fascia di rispetto comportante inedificabilità.

Ai fini della eventuale acquisizione al demanio di detta fascia, valgono le disposizioni di cui al Capo VI, art.159, delle presenti norme; e quindi alle disposizioni di cui all'art. 91, comma 1 e successivi paragrafi.

*198/2 Impianti per la raccolta differenziata di rifiuti solidi in distretti di intervento*

Nei distretti di intervento ad attuazione coordinata, tra le opere dell'urbanizzazione secondaria vanno previsti eventuali impianti necessari per la raccolta differenziata dei rifiuti, e per il conferimento di rifiuti inerti, o ingombranti.

*198/3 Impianti per la gestione del ciclo dei rifiuti ed aree destinate a standard obbligatori.*

Il comune può provvedere a localizzare in aree destinate a standard urbanistici di ruolo locale o comunale ( z.n.e; del tipo F1, o del tipo F2) eventuali impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti urbani, e per il recupero o la distruzione di beni durevoli.

## **Art 199 Impianti reflui fognari ed opere di urbanizzazione per la riqualificazione ecologica**

*199/1 Compiutezza della rete fognaria comunale*

L'amministrazione comunale predisporrà, nell'ambito della programmazione triennale delle opere pubbliche, "piano di settore" di adeguamento della rete fognaria comunale, sancendo l'obbligo agli allacciamenti laddove la stessa risulta in essere, o imponendone la immissione non appena nuove tratte della stessa siano poste in uso. Agli interventi contemplati nel piano di settore si attribuisce ruolo prioritario.

*199/2 Rete fognaria e rete delle acque meteoriche*

Il piano di settore promuoverà la separazione della rete delle acque configuranti reflui da sottoporre a trattamento, dalla rete delle acque meteoriche, di pioggia.

Le acque meteoriche verranno convogliate negli alvei che attraversano il territorio comunale, con lo scopo di integrarne il regime idrico, e contenere l'entità delle lavorazioni di trattamento dei reflui. Il piano di settore potrà promuovere bacini di convogliamento e detenzione di acque meteoriche, avvalendosi degli spazi destinati al verde pubblico..

*199/3 Collettamento delle acque meteoriche in interventi sul patrimonio edilizio, o volti alla costituzione di nuovo patrimonio edilizio.*

Negli interventi sulle unità edilizie esistenti, o di nuova edificazione, va praticata la separazione dei reflui dalle acque meteoriche, avvalendosi di reti differenziate. Le acque meteoriche possono essere convogliate in cisterne, pertinenze delle unità edilizie, anche di nuova realizzazione, la cui incidenza metrica é da non computare negli indicatori urbanistici.

I nuovi complessi insediativi devono attuare le opere che consentano il collettamento e la depurazione delle acque, in conformità alle disposizioni di cui al D.L. 152/1999. Dette opere configurano elementi della urbanizzazione primaria.

Nella attuazione di nuovi complessi insediativi attraverso distretti di intervento, la modalità di collettamento, adduzione, trattamento e stivaggio delle acque meteoriche va definita nel progetto delle opere di urbanizzazione primaria.

Le acque meteoriche possono essere adoperate per usi compatibili, quali irrigazione di giardini privati, o pulizia delle strade.

199/4 *Rapporti con il Regolamento Edilizio Comunale*

Verrà specificato nel Regolamento Edilizio Comunale la modalità di funzionamento del sistema di collettazione e trattamento del sistema delle acque reflue.

199/5 *Raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani*

L'amministrazione comunale predisporrà altresì piano di settore mirato alla dotazione di attrezzature pubbliche volte alla raccolta differenziata dei residui solidi, al loro stivaggio per il trasferimento programato ed il successivo trattamento.

**Art 200 Caratteri delle opere a rete**

Nella formazione di nuovi complessi insediativi attraverso la disciplina dei distretti di intervento va perseguita la progettazione edilizia integrata del sistema delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, e quindi delle opere a rete.

200/1 *Rete idrica*: Va effettuata la distinzione tra rete adduttrice e rete di servizio alle unità edilizie. Il tracciato delle condotte idriche seguirà i tracciati delle tratte di viabilità, con differenziazione tra tratta primaria e secondaria.

200/2 *Rete fognaria* : sarà a reti separate, provvedendosi attraverso componente della rete allo smaltimento delle acque meteoriche, ed attraverso altra componente a convogliare le acque fecali all'impianto di trattamento.

Le componenti differenziate delle reti saranno collocate in apposito scatolare ispezionabile, a sezione rettangolare in c.a., configurante cunicolo portaservizi, organizzato per realizzare lungo l'estradosso sedi proprie anche agli impianti antincendio e di distribuzione del gas, senza generare interferenze tra le reti ed i relativi pozzetti di ispezione e manovra.

200/3 *Illuminazione pubblica* : Va perseguito livello medio di illuminazione adeguato alle dimensioni delle tratte viarie. Lungo i percorsi di impianto urbanistico con valore simbolico architettonico e funzionale la luminanza assicurata dall'impianto deve risultare appropriata con riferimento ai caratteri morfologici di insieme. Specifiche soluzioni vanno assunte nell'illuminazione dello spazio pubblico adiacente ad impianti sportivi, così come nei giardini pubblici ed aree di parco. Le sorgenti luminose vanno alimentate attraverso rete energetica addotta in condotti interrati

**Art 201 Impianti bioclimatici nella produzione edilizia**

Le implicazioni edilizie conseguenti ad opere ed allestimenti ritenute necessarie alla protezione dall'irraggiamento solare dei manufatti non sono da computare nelle valutazioni degli indici di capacità media di utilizzazione edificatoria, né nelle altezze dei corpi di fabbrica. Il raffrescamento ed il riscaldamento passivo delle unità edilizie ed immobiliari, esistenti e di nuova produzione, va perseguito nel corso dell'attuazione urbanistica, da esercitarsi con le modalità ricercate nei progetti di intervento (per il raffrescamento, turbo - aspiratori eolici basati su differenziale termico tra spazio interno ed esterno; per il riscaldamento, i collettori della radiazione solare e correlati accumulatori).

E' da sollecitare l'applicazione nella produzione edilizia di tecnologie volte all'autoproduzione di energia da irraggiamento solare, ed a tale scopo le implicazioni volumetriche di tale impiantistica sono da non computare nei parametri metrici di conformità agli indicatori urbanistici assunti nel Prg.

E' da sollecitare l'adozione di tecnologie che consentano di perseguire l'illuminazione naturale delle unità immobiliari, e la salvaguardia del loro regime acustico attraverso le vetrate isolanti.

Non si applica il contributo di costruzione alle opere volte ad integrare il prodotto edilizio con impianti bioclimatici.

#### **Art.202 Opere infrastrutturali viarie**

La disciplina delle opere viarie é riportata nel Titolo II°, agli art.li 40, 41, 42; e nel Titolo Terzo, Capo VI, art.li 160 e seg.ti.

#### **Art.203 Opere infrastrutturali a rete**

La disciplina delle opere é riportata nel Titolo II°, agli art.li 43; e nel Titolo Terzo, Capo VI, art.li 160 e seg.ti.

#### **Art 204 Tutela della salute e del paesaggio da inquinamento elettromagnetico**

*204/1 Il ruolo del piano urbanistico comunale nelle politiche di tutela.*

La materia urbanistica é oggetto del potere legislativo delle Regioni per prescritto costituzionale.

Il DPR 616/1977, Attuazione della delega di cui all'art. 1 della Legge 22 Luglio 1975, n. 382, ha specificato le funzioni amministrative conseguenti alla materia urbanistica, di cui alla costituzione, sancendo che ( art. 79) "Le funzioni amministrative relative alla "materia Urbanistica" concernono la disciplina dell'uso del territorio, comprensiva di tutti gli aspetti conoscitivi, normativi e gestionali riguardanti le operazioni di salvaguardia e di trasformazione del suolo, nonché la protezione dell'ambiente"

Lo Stato ha trasferito le funzioni amministrative nella materia urbanistica alle Regioni. I principi e criteri maturatisi sono stati perfezionati con la legge 15 Marzo 1997, n. 59; nonché nel recente D.L. 18 Agosto 2000, n. 267, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali". La legge costituzionale 18 Ottobre 2001 n. 3, con le "Modifiche al Titolo V della parte seconda della Costituzione" ha sancito la riforma in senso federalista della Costituzione, indirizzando la riformulazione degli Statuti delle Regioni italiane.

La Regione Campania ha definito fin dagli anni settanta con legge regionale le funzioni amministrative in materia urbanistica, delegandole agli Enti territoriali. Ha quindi emanato specifica legislazione ( L.R. 20 Marzo 1982, n. 14). Gli Enti delegati sono tenuti ad operare in conformità agli indirizzi e direttive allegate alla citata legge.

La legge regionale n.14 del 1982, con il Titolo Primo, ha confermato i contenuti di cui alla legge urbanistica nazionale, la legge 17 Agosto 1942, n. 1150. Tutti i comuni sono obbligati alla formazione ed adozione dei Piano regolatore generale, che per i capoluoghi di provincia viene approvato dalla Regione.

Il Capo Terzo della Legge 17 Agosto 1942, come successivamente integrata, detta le disposizioni concernenti il Piano regolatore comunale, tenuto tra l'altro (art. 7, comma 5) ad indicare "i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico". Il Piano deve assicurare (art. 10) : a) il rispetto delle previsioni del piano territoriale di coordinamento; b) la razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse dello Stato; c) la tutela del paesaggio e di complessi storici, monumentali, ambientali, ed archeologici; d) l'osservanza dei limiti di cui all'art. 41 della legge".

Il DL 22 Ottobre 1999, n. 490, "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali" all'art. 150 sancisce che "I piani regolatori generali e gli altri strumenti urbanistici si conformano, secondo l'art. 7 della legge 1150/1942, e le norme regionali, alle previsioni dei piani territoriali, paesistici e dei piani urbanistico territoriali di cui all'art. 149.

I beni e le aree indicati agli art.li 139 e 146 sono comunque considerati ai fini dell'applicazione dell'art. 7, c. 5, della legge 17 Agosto 1942, n. 1150, come sostituito dall'art. 1 della legge 19 Novembre 1968, n. 1187".

Il "comunque" di cui all'art. 150 suggerisce l'obbligatorietà di tale attenzione ai beni tutelati ( art. 1, legge 431/1985, intere categorie di beni, tra i quali boschi ed aree boscate, acque pubbliche, singolarità geo morfologiche , ecc); ma non esaurisce il contenuto del piano regolatore, che, in applicazione dell'art. 7, é tenuto ad espandere la propria attenzione, promuovendo sia la perimetrazione della zona t.o. di interesse storico, artistico ambientale, con le correlate modalità di intervento; che una esauriente attenzione al paesaggio.

Tale interpretazione é suffragata dalla Carta Europea del Paesaggio, sottoscritta dalle nazioni nel 2000, che individua nel paesaggio fondamentale valore collettivo, ed in questo ambito ne sollecita l'attenzione, anche laddove non sussistono vincoli di tutela dei caratteri costitutivi.

Per tale motivo il Prg ha ravvisato nella valorizzazione del paesaggio e del patrimonio culturale un fondamentale criterio di pianificazione.

#### *204/2 Inquinamento elettromagnetico, tutela della salute e del paesaggio*

L'inquinamento elettromagnetico riguarda i campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici che generano radiazioni non ionizzanti, nella frequenza da 0 Hz a 300 GHz emessa da impianti di radiotelecomunicazioni e dalle linee di trasmissione e distribuzione di energia elettrica.

La legge quadro del 22 Febbraio 2001, n. 36, definisce i principi fondamentali e le competenze specifiche in materia di inquinamento elettromagnetico, con lo scopo di tutelare la salute umana, e altresì di tutelare il paesaggio e l'ambiente.

La normativa si applica ad impianti (elettrodotti, impianti radioelettrici, telefonia mobile ecc).

Gli scopi si perseguono attraverso tre differenti limiti posti agli impianti fissi sorgenti di inquinamento elettromagnetico: limiti di esposizione valore che non deve essere superato in alcuna condizione di esposizione della popolazione); valori di attenzione (non deve essere superato negli ambienti abitativi, scolastici e nei luoghi adibiti a permanenze prolungate), e obiettivi di qualità (criteri localizzativi, standard urbanistici indicate dalle leggi regionali).

La tutela dell'ambiente e del paesaggio viene conseguita tramite la fissazione di precisi criteri ( standard urbanistici, fasce di rispetto, ecc.) per la costruzione e l'esercizio degli impianti, in particolare per le aree soggette ai vincoli.

La legge articola le competenze coinvolgendo lo Stato, le Regioni, le Province, i comuni.

Lo Stato tra l'altro é tenuto a fissare i limiti di esposizione, i valori di attenzione, gli obiettivi di qualità; stabilisce le tecniche di misurazione e rilevamento dell'inquinamento elettromagnetico; definisce i tracciati degli elettrodotti con tensione superiore ai 150 KV; determina i parametri per la previsione di fasce di rispetto per gli elettrodotti

Le Regioni attraverso legislazione specifica di recepimento della legge quadro individuano i siti di trasmissione e gli impianti di telefonia mobile, radioelettrici e per la radiodiffusione; definiscono i tracciati degli elettrodotti con tensione non superiore a 150 KV; determinano le modalità per il rilascio delle autorizzazioni all'installazione degli impianti; definiscono le competenze di province e comuni; adottano i piani di risanamento.

Per l'attuazione della legge quadro le funzioni di controllo e vigilanza sanitaria ed ambientale sono attribuite alle amministrazioni provinciali e comunali

Ai gestori viene demandata la presentazione della proposta di piano di risanamento.

La legge non é immediatamente operativa. . La sua efficacia é subordinata all' emanazione di successivi decreti attuativi che fisseranno i limiti di esposizione, i valori di attenzione, la previsione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti all'interno delle quali non é consentita la destinazione ad uso di attività a permanenza prolungata.

In attesa della emanazione dei decreti attuativi, permangono le disposizioni : a) del DPCM 23 Aprile 1992 "Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati dalla frequenza industriale nominale (50Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno" volte a tutelare le popolazioni dagli effetti acuti delle emissioni prodotte dagli elettrodotti e dalle stazioni e cabine elettriche, fissando limiti massimi di esposizione e la distanza di rispetto degli elettrodotti delle abitazioni ed altri edifici. b) del DM Ambiente 10 Settembre 1998, n. 3881, recante il "Regolamento per la determinazione di tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana, con il quale si suddivide lo spettro da 0.1 MHz a 300 GHz in tre parti con differenti limiti di esposizione

Vi é consapevolezza degli impatti sanitari ed ambientali della produzione e trasporto di energia elettrica. Si ritiene che gli effetti sulla salute conseguenti alla esposizione ai campi elettromagnetici possano comportare aumento di malattie del sangue in relazione all'esposizione residenziale a campi elettrici, magnetici a frequenza di rete (50/60 Hz), con rischi combinati per esposizioni maggiori o uguali a 0.2 microTesla

La Regione Campania, nel recepire la legge quadro, ha emanato la legge 24 Novembre 2001, n. 13 "Prevenzione dai danni derivanti da campi elettromagnetici generati da elettrodotti". Il campo elettromagnetico prodotto dagli impianti non deve superare il limite di 0.2 microTesla in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate, ospedali, zone urbane, ed uffici a permanenza prolungata. Ai sensi dell'art. 2, comma 1, " il comune deve indicare negli strumenti urbanistici gli elettrodotti esistenti e specifici corridoi aerei o interrati per la localizzazione delle linee elettriche con tensione uguale o superiore a 30.000 volt....".

I comuni possono richiedere (art. 5) "alle imprese erogatrici di energia che nelle aree urbane l'elettrodotto corra in cavo sotterraneo". Il passaggio sotterraneo dei cavi é sempre dovuto se l'area é sottoposta a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale.

Provvedimenti cautelativi sono stati assunti dalla Regione Campania con la L.R. 24 Novembre 2001, n. 14, "Tutela igienico sanitaria della popolazione dall'esposizione a radiazioni non ionizzanti generata dagli impianti per teleradiocomunicazioni". Il comune "deve pronunciarsi entro 60 giorni (Art. 3, comma 6) sull'istanza di autorizzazione alla installazione o modifica degli impianti inoltrata al Presidente della Provincia. L'istruttoria tecnica svolta dall'Arpac deve acquisire il preventivo parere del comune per quanto attiene gli aspetti urbanistici (Art. 3, comma 5).

204/3 *La disciplina di tutela della salute e del paesaggio da inquinamento elettromagnetico nel Prg.*

Il consolidamento in atto della elaborazione legislativa comporta adozione del "principio di precauzione", introdotto dalla Dichiarazione di Rio de Janeiro del 1992, ed inserito nel trattato istitutivo dell'Unione Europea; e del principio di sussidiarietà, anche esso riconosciuto tra i motivi ispiratori nel Trattato.

Si rileva infatti che le disposizioni legislative, statali e regionali, non hanno ad oggetto specificamente l'uso del suolo, e la tutela assicurata dalla disciplina zonale, prescritta quale strumento obbligatorio dalla legge urbanistica 17 Agosto 1942 (art. 7).

Il Prg assume (Titolo Terzo, Capo Primo, art.84, comma 2) prioritariamente la distinzione tra

- ambito del suolo ad uso urbano;
- ambito del suolo ad uso agricolo - forestale - pascolivo;

Nel perimetro dei suoli ad uso urbano si definisce nel quadro cartografico di testo la z.t.o. del tipo A, di interesse storico - artistico, archeologico - architettonico - paesistico ed ambientale; e la z.n.e. del tipo B1, partecipe della città definita "moderna".

La tutela dei valori storico archeologico architettonici testimoniali comporta, quale "indirizzo" agli interventi volti alla tutela dei valori, il necessario interrimento delle condotte aeree di trasporto dell'energia elettrica laddove attraversanti le suddette zone. L'intervento é da ritenersi prioritario. Comportando il cavodotto opere nel sottosuolo, va acquisito il preventivo parere della Soprintendenza archeologica, applicandosi il disposto dell'art. 88 del presente Q.N.T.

La suddetta prescrizione va applicata ai nuovi interventi ricadenti nel perimetro dell'ambito degli usi urbani del suolo (z.t.o. del tipo A, B, C, D, F).

Gli indirizzi vanno approfonditi attraverso la redazione del "piano di risanamento" di cui alla citata L. 36/2001, che il gestore é tenuto a formulare, applicandosi all'istanza di concessione l'analisi di compatibilità e la valutazione di compatibilità degli interventi di cui al Q.N.T., Titolo Terzo, art. 101.

204/4 *La disciplina di tutela . Elettrodotti ed impianti connessi*

La conoscenza delle caratteristiche, consistenza ed evoluzione delle reti é affidata al Piano di risanamento, di Settore, di iniziativa degli enti gestori, da redigere in conformità alla legislazione.

L'incidenza sulla tutela del paesaggio ai sensi dell'art. 7, comma 5, della legge 17 Agosto 1942, n. 1150, e della L.R. 20 Marzo 1982, n. 14, é tra le funzioni amministrative di competenza comunale, oltre che Regionale e Statale.

Ai fini di tale tutela, si dettano pertanto i seguenti indirizzi alla formazione del piano di risanamento:

La tutela dei valori storico archeologico architettonici e paesaggistici, in massima parte compresenti nell'ambito degli usi urbani del suolo, comporta, quale indirizzo agli interventi volti alla tutela dei valori, il necessario interrimento delle condotte aeree di trasporto dell'energia elettrica, attraversanti la z.n.e. del tipo A e del tipo B ( Titolo Terzo, Capo II° e III° del presente Q.N.T), avvalendosi di cavodotti protetti.

Nella programmazione poliennale dell'attuazione si contemplerà il progressivo interrimento della rete percorrente l'ambito degli usi urbani del suolo

#### 204/5 *Disposizioni transitorie*

In attesa della formazione del piano di risanamento le trasformazioni urbanistiche dovranno risultare conformi alle distanze minime di cui al DPCM 23 Aprile 1992 "Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati dalla frequenza industriale nominale (50 Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno", ovvero:

- per le linee a 132 KV , minimo mt. 10.00
- per le linee a 220 KV , minimo mt. 18.00
- per le linee a 380 KV , minimo mt. 28.00

Il piano di settore volto al risanamento, ed il piano degli elettrodotti eventualmente definito dallo Stato e dalla Regione potrà prescrivere ulteriori fasce ed aree di protezione. La disciplina dell'utilizzazione del suolo ivi prescritta si ritiene parte integrante della disciplina urbanistica, e non ne configura variante.

Le situazioni difformi vanno rimosse a cura del gestore.

Tutti gli interventi devono essere oggetto di provvedimento rilasciato dal comune.

#### 204/6 *Impianti radio telefonici, e di telefonia mobile.*

La tutela dei valori paesaggistici si impone anche con riferimento agli impianti radiotelefonici, comportanti il ricorso ad antenne. Nel quadro normativo cartografico di Prg, elaborato del tipo P3 in scala 1/5.000, e del tipo P4 in scala 1/2.000, si rappresentano le zone normative elementari caratterizzate da specifici valori intrinseci, del tipo A e B1, e quindi anche da valori di paesaggio, da non compromettere per effetto della installazione di antenne.

Le antenne già localizzate andranno rimosse, o in alternativa andranno specificate le modalità tecniche volte ad attenuarne l'effetto nella configurazione paesaggistica dei luoghi, operando anche attraverso opere di ingegneria naturalistica.

#### 204/7 *Disposizioni transitorie*

Gli impianti radioelettrici, quelli fissi per telefonia mobile o per la radiodiffusione devono assicurare il rispetto dei limiti di esposizione sanciti con il DM 381/1998. In mancanza, i gestori promuoveranno piano di risanamento, prevedendosi la delocalizzazione in nuovi sito ove dovrà riscontrarsi esito positivo della analisi e valutazione di compatibilità ambientale (Q.N.T., Titolo Terzo, art. 100). L'intervento é oggetto di provvedimento comunale.

E' vietata l'installazione di antenne nel perimetro della z.t.o. del tipo A, di tutela di valori intrinseci.

**A P P E N D I C I**  
**APPENDICE 1.1 : ABACO DELLE MODALITA' DI INTERVENTO**

**Z.t.o. del tipo A e B, a disciplina ispirata alla conservazione. Disciplina d'uso, intervento ed attuazione.**

USO	v. NT: tit. II, capo I, artt. 16-20	categorie di attività d'uso del suolo	usi ammessi in z.t.o. A e z.e. B1, B2, B3, B4	usi ammessi in z.e. BD
		1: abitativo (art. 16)	1.1, 1.2	-
2: servizi (art. 17)	2.1, 2.3, 2.6	-		
3: produttivo (art. 18)	3.1	3.2, 3.3		
4: agricolo (art. 19)	-	-		
5: turistico ricettivo all'aperto (art. 20)	-	-		

INTERVENTO E ATTUAZIONE	categorie di intervento (v. NT: tit.III, capo III, art.114)	titolo abitativo per tipologia di intervento (senza modifica di destinazione **)										
		Mo	Ms	Re	Rc	Ri.e	Ne	D	O.a.i.****	O.b.a.	O.b.a. con alterazione della sagoma*****	O.i.t
interventi confermativi	I.a (*)	Ael	Dia	Dia	Dia	-	-	-	Dia	Ael	Pc	Dia
	I.b	Ael	Dia	-	-	-	-	-	Dia	Ael	Pc	Dia
	II (*)	Ael	Dia	Dia	Dia	-	-	-	Dia	Ael	Pc	Dia
risanamenti conservativi evolutivi	III.a	-	-	-	Dia	Pc	-	-	-	-	Pc	-
	III.b	-	-	-	Dia	Pc	-	-	-	-	Pc	-
interventi di ristrutturazione edilizia	IV.a	-	-	-	-	Pc	Pc	Pc	-	-	Pc	-
	IV.b	-	-	-	-	Pc	Pc	Pc	-	-	Pc	-
	V	-	-	-	-	Pc	Pc	Pc	-	-	Pc	-
	VI	-	-	-	-	Pc	Pc	Pc	-	-	Pc	-
altri interventi	VII (*)	-	-	Pc	-	-	-	-	-	-	Pc	-
	VIII	-	-	-	-	-	-	Pc	-	-	-	-

**Note**

\*per i beni assoggettati a limitazioni in quanto di interesse culturale o ambientale di cui al t.u.l.m.b.c.a. L.490/99, e alla L183/89, sottoposti a tutela, ovvero per quelli assoggettati a disciplina comportante il restauro, il titolo abilitativo è subordinato a parere favorevole della soprintendenza competente

\*\* la modifica di destinazione d'uso da una categoria all'altra è ammessa ma comporta titolo abilitativo idoneo (v. art. 21 NT)

\*\*\* nella z.e. B2, B3, B4 e BD, laddove non prescritta, la categoria di intervento viene dedotta da analisi di compatibilità sottoposta a valutazione da parte degli organi preposti (v. art. 100 N.T.)

\*\*\*\* qualora dette opere comportino adeguamento dimensionale, il titolo abilitativo è il Permesso di Costruire

\*\*\*\*\* nelle zone B2, B3, B4, BD, il titolo abilitativo è la Dia.

## APPENDICE 1.2 : ABACO DELLE MODALITA' DI INTERVENTO

Capacità edificatorie nella città consolidata: lo spazio della conservazione (z.t.o. A e B)							
zone elementari	A	B1	B2	B3	B4	Riferimento Normativo	
capacità edificatoria assentita	conferma del volume esistente			come da strumento urbanistico esecutivo in attuazione	0,48 mq/mq	1,5 mc/mq	tit. III, cap. III, artt. 109, 121, 128, 129
capacità edificatoria residua attribuita a giardini privati con St > 1500 mq	0,16mq/mq (=0,50 mc/mq)	-	-		-	-	tit. III, cap. III, art. 103/1
capacità edificatoria residua attribuita ad aree configuranti orti urbani	-	-	0,10mq/mq (= 0,32 mc/mq)		-	-	tit. III, cap. III, art. 103/2
incremento di superficie lorda di solaio per adeguamento igienico-sanitario	< 20% sls				< 20% sls	-	tit. III, cap. III, art. 101/3
incremento di superficie lorda di solaio per ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo (se compatibile)	< 20% sls				< 30% sls	-	tit. III, cap. III, art. 116
Capacità edificatoria da trasferire in altra area con cessione consensuale e gratuita al Comune dei suoli a destinazione pubblica							
zone territoriali omogenee	A - B			limitrofe a distretti C - D - F	Riferimento Normativo		
nelle aree asservite per manufatti infrastrutturali	0,04 mq/mq (= 0,20 mc/mq) *			0,06 mq/mq (= 0,20 mc/mq)	tit. III, cap. VI, art. 147		
nelle fasce di rispetto cimiteriali	0,10 mq/mq (= 0,32 mc/mq)			-	tit. III, cap. VI, art. 147		
nelle aree di interesse archeologico	0,19mq/mq (= 0,61 mc/mq)			-	tit. III, cap. III, art. 103/3		
nelle aree destinate a giardini pubblici, ad attrezzature per l'istruzione o di interesse comune	0,40 mq/mq (= 1,28 mc/mq)			0,25 mq/mq (= 0,80 mc/mq)	tit. III, cap. VI, art. 147		
nelle aree configuranti parchi urbani non soggette a vincoli di inedificabilità di altra natura	-			0,25 mq/mq (= 0,80 mc/mq)	tit. III, cap. VI, art. 147		
note:							
_ è ammessa la realizzazione di autorimesse nel sottosuolo di aree inedificate private, subordinata ad asservimento della superficie fuori terra a giardini e/o percorsi pubblici. (tit. III, cap. III, artt. 103/4)							
_ è ammessa in z.t.o. B, la sopraelevazione di unità edilizie residenziali costituite dal solo piano terra (completamento tipologico) (art. 121).							
_* qualora il trasferimento di capacità edificatoria sia correlato alla cessione consensuale e gratuita delle aree al comune, detta capacità si innalza a 0,06 mq.sls/mq.st							

**APPENDICE 1.3 : ABACO DELLE MODALITA' DI INTERVENTO**

Capacità edificatorie nella città consolidata: <b>lo spazio della modificazione</b> (distretti Ad e Bd)				
distretto del tipo	Ad1-Bd1		Ad2-Bd2	
Superficie integrata (Si)	55% St		50% St	
Superficie compensativa (Sc)	45% St		50% St	
capacità edificatoria assentita su superficie territoriale (Jt)	<b>0,50</b> mq.sls/mq.st	<b>= 1,60</b> mc/mq.st	<b>0,40</b> mq.sls/mq.st	<b>=1,30</b> mc/mq.st
capacità edificatoria assentita su superficie integrata (Jt.si)	<b>0,90</b> mq.sls/mq.si	<b>= 2,90</b> mc/mq.si	<b>0,80</b> mq.sls/mq.si	<b>=2,60</b> mc/mq.si
capacità edificatoria per uso residenziale privato (massima)	0,25 mq.sls/mq.st	= 1,8 mc/mq.st	0,20 mq.sls/mq.st	= 0,64 mc/mq.st
capacità edificatoria per uso terziario privato	0,25 mq.sls/mq.st	= 1,8 mc/mq.st	0,20 mq.sls/mq.st	= 0,64 mc/mq.st
standard per uso residenziale su superficie integrata	9 mq/ab (calcolando una dotazione volumetrica ad abitante pari a 125mc/ab)		9 mq/ab (calcolando una dotazione volumetrica ad abitante pari a 125mc/ab)	
standard per uso terziario su superficie integrata	0,40 mq/mq.sls		0,40 mq/mq.sls	
altezza massima	<b>13 m</b>		<b>13 m</b>	
Riferimento Normativo: titolo III,capoVII	art.176		art.177	

## APPENDICE 1.4 : ABACO DELLE MODALITA' DI INTERVENTO

Capacità edificatorie nei nuovi complessi insediativi: lo spazio della trasformazione (distretti Cd, Dd, Fd)												
distretto del tipo		Cd1	Cd2	Dd1	Dd2	Dd3	Fd3.a	Fd3.b	Fd3e	Fd4		
Superficie territoriale	superficie compensativa	60%St	60%St	50% St		60%St	60%St		40%St	60%St		
	Superficie integrata	40%St	40%St	50% St		40%St	40%St		60%St	40%St		
Superficie compensativa per spazi pubblici		50%St	50%St			50%St			30% St	50%St		
superficie edificabile (Se)	Superficie compensativa edificabile (Sce)	10% St	10% St	50% St	come da Piano per gli Insediamenti Produttivi	10% St	60%St	come da strumento urbanistico esecutivo o progetto unitario di intervento, sulla base di accordo di programma	10% St	10% St		
		Superficie integrata (Si)	40% St	40% St		50% St	40% St		40% St	60% St	40% St	
capacità edificatoria assoluta assentita su superficie territoriale(Jt)		0,36 mq.sls/mq.st =1,152 mc/mq.st		0,30 mq.sls/mq.st			0,30 mq.sls/mq.st =0,96 mc/mq.st		0,24 mq.sls/mq.st		0,25 mq.sls/mq.st =0,80 mc/mq.st	0,30 mq.sls/mq.st =0,96 mc/mq.st
capacità edificatoria assentita su superficie integrata (Jt.si)		0,72 mq.sls/mq.si =2,30 mc/mq.si		0,60 mq.sls/mq.si			0,60 mq.sls/mq.si =1,92 mc/mq.si		0,60 mq.sls/mq.si		(0,25+0,083) mq.sls/mq.si =(0,8+0,266) mc/mq.si	
capacità edificatoria per uso abitativo su superf. integrata		0,576 mq.sls/mqsi =1,84 mc/mqsi	0,144 mq.sls/mqsi = 0,46 mc./mqsi	-			0,03 mq.sls/mqsi =0,12 mc/mqsi					0,06 mq.sls/mq.si = 0,192 mc./mqsi
capacità edificatoria per uso terziario su superficie integrata		0,144 mq.sls/mqsi = 0,46 mc./mqsi	0,576 mq.sls/mqsi =1,84 mc/mqsi	-			0,57 mq.sls/mq.si = 1,82 mc./mqsi					0,54 mq.sls/mq.st = 1,728 mc./mqst
capacità edificatoria per uso produttivo su superficie integrata		-	-	0,60 mq.sls/mq.si			-					-
capacità edificatoria asservita a bisogni pubblici (su Sce)		0,072 mq.sls/mqst = 0,23 mc./mqst		-			0,06 mq.sls/mqst = 0,192 mc./mqst		0,60 mq.sls/mq.sce		0,05 mq.sls/mqst = 0,16 mc./mqst	0,06 mq.sls/mqst = 0,192 mc./mqst
capacità edificatoria aggiuntiva alla capacità edificatoria assoluta destinata ad atterraggi con Jtmax=0,12Jt (su Sce)		0,043 mq.sls/mqst = 0,138 mc./mqst		-			0,036 mq.sls/mqst = 0,115 mc./mqst				0,03 mq.sls/mqst = 0,096 mc./mqst	0,036 mq.sls/mqst = 0,115 mc./mqst
standard per uso residenziale su superficie integrata		18 mq/ab (con dotazione volumetrica ad abitante pari a 110 mc/ab)				-	-		-	-		18 mq/ab (con dotazione volumetrica ad abitante pari a 110 mc/ab)
standard per uso terziario o produttivo su altezza massima		0,80 mq/mq.sls		10% Si	10% Si	0,80 mq/mq.sls	0,80 mq/mq.sls	0,80 mq/mq.sls		0,80 mq/mq.sls		
disciplina uso:		16-(19) m	16-(19) m	12 m		13,50 m	18 m	16 m		13 m		
disciplina uso:		abitativo prevalente	terziario prevalente	produttivo artigianale, ecocompatibile	prod. speciale	ricettività tur., congressualità, commercio	servizi territoriali cittadella giudiziaria	attrezzature universitarie	servizi territoriali fieristico espositivo	servizi territoriali integrati, plurimi		
Riferimento Normativo: titolo III, capoVII		art.179	art.180	art.182	art.183	art.184	art.185	art.186	art.187	art.188		

## APPENDICE 2.1 : ABACO DEI TITOLO ABILITATIVI PER GLI INTERVENTI SUL COSTRUITO

Titolo abilitativo per interventi edilizi sul costruito (N.T. tit.II, capo II.A, art. 24-43; T.u.d.l.r.m.e. Dpr 380/01)

definizioni dei titoli abilitativi:		Ael = attività edilizia libera	Dia = denuncia di inizio attività	Pc = Permesso di costruzione (Concessione)
definizioni degli interventi edilizi e relativi titoli abilitativi:				
sigla	definizione	descrizione	titolo abilitativo	
<b>Mo</b>	manutenzione ordinaria	integristra/pulitura interna/esterna, riparazione infissi e pavimentazioni interni/esterni, riparazione grondaie, pluviali, recinzioni, copertura, sostituzione rivestimenti interni, riparazione e ammodernamento impianti tecnici interni	Ael	
<b>Ms</b>	manutenzione straordinaria	consolidamento e risanamento strutture verticali, sostituzione strutture orizzontali senza variazione di quota all'intradosso e di materiale, spostamento o nuovo impianto tramezzi, destinazione locali a servizi igienici o impianti tecn., sostituzione di elementi architettonici esterni o interni	Dia	
<b>Re</b>	restauro e consolidamento statico	interventi volti a mantenere l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei valori culturali del patrimonio sottoposto a tutela	Dia (*)	
<b>Rc</b>	risanamento conservativo	consolidamento; ripristino e rinnovo di elementi costitutivi dell'edificio; inserimento elementi accessori ed impianti richiesti dalle esigenze all'uso; eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio e delle superfetazioni; adeguamento prospetti.	Dia (*)	
<b>Ri.e</b>	ristrutturazione edilizia	ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio; modifica, eliminazione e inserimento di nuovi elementi e impianti; demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato; sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali con variazione di quota dei solai; adeguamento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari con adeguamento dimensionale; modifica di destinazione d'uso fra categorie diverse; adeguamento funzionale; adeguam. prospetti.	Pc	
<b>D</b>	demolizione	demolizione dei manufatti privi di interesse su aree da restituire alla condizione di suolo libero da edificazione.	Pc	
<b>Nc</b>	nuova costruzione	costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente  I.urb = interventi di urbanizzazione primaria e secondaria I.inf = interventi per la realizzazione di infrastrutture ed impianti, comportanti la trasformazione permanente del suolo ineditato I.rad = installazione torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per telecomunicazione I.man = installazione di manufatti leggeri ad uso non temporaneo I.per = Interventi pertinenziali che gli strumenti urbanistici qualificano come nuova costruzione, ovvero che superino il 20% del volume principale I.dep = depositi merci e materiali, impianti produttivi all'aperto, comportanti trasformazione permanente del suolo ineditato	Pc	
<b>Ri.u</b>	ristrutturazione urbanistica	interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico ed edilizio con altro diverso, mediante insieme sistematico di interventi edilizi, anche con modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale	Pc	
<b>O</b>	- interventi definiti attraverso opere (tit.II, cap.II, art.33-43)			
<b>O<sub>i</sub></b>	opere interne		Dia	
<b>O<sub>a.i</sub></b>	opere di adeguamento igienico-sanitario senza incremento dimensionale / con incremento dimensionale		Dia	
<b>O<sub>p</sub></b>	opere per la dotazione di parcheggi privati		Dia	
<b>O<sub>b.a</sub></b>	opere volte alla eliminazione delle barriere architettoniche non comportanti alterazioni della sagoma / comportanti alterazioni della sagoma		Ael/Pc	
<b>O<sub>c.m</sub></b>	opere volte a consolidare i muri di sostegno dei terrazzamenti agricoli		Dia	
<b>O<sub>r</sub></b>	opere concernenti recinzioni, cancellate, muri di cinta		Dia	
<b>O<sub>s</sub></b>	opere sportive non comportanti volumetrie		Dia	
<b>O<sub>i.t</sub></b>	opere per impianti tecnologici		Dia	
<b>O<sub>u</sub></b>	Opere di urbanizzazione primaria e sec.; opere infrastrutturali diffuse; opere infrastrutturali varie; opere a rete		Pc	
<b>V</b>	varianti	varianti a permessi di costruzione (concessioni) precedentemente accordati ed ancora vigenti non incidenti / incidenti su parametri sostanziali	Dia/Pc	
<b>O<sub>tg</sub></b>	opere temporanee a carattere geognostico		Ael	

## APPENDICE 2.2 : ABACO DEI TITOLO ABILITATIVI PER GLI INTERVENTI SUL NON COSTRUITO

### Titolo abilitativo per interventi sul non costruito (tit.II, capo II.B, art. 44-50 - Dpr 380/01)

definizione dei titoli abilitativi:      Ael = attività edilizia libera      Dia = denuncia di inizio attività      Pc = Permesso di costruzione (Concessione)

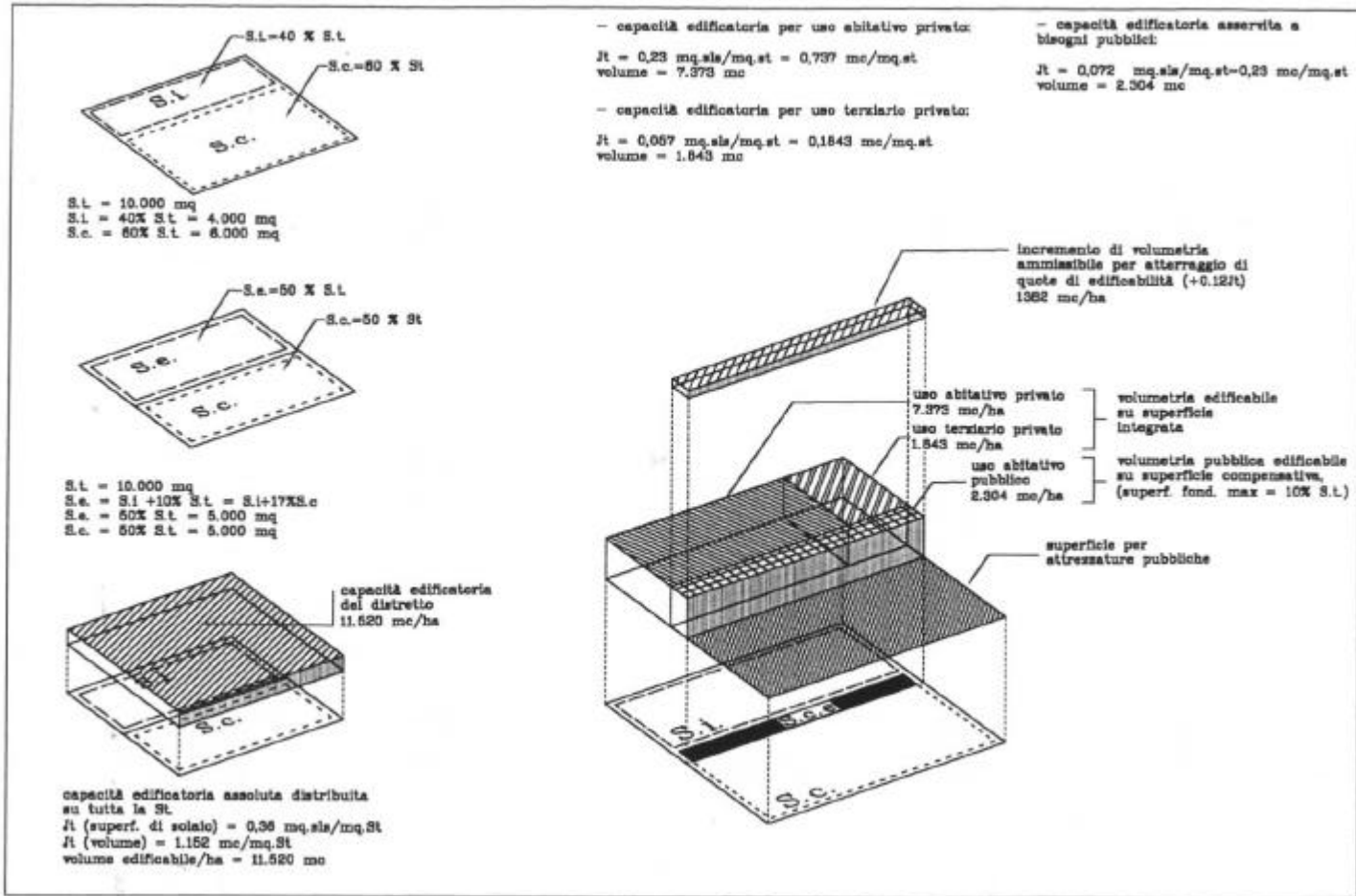
definizione degli interventi e relativo titolo abilitativo:			
sigla	definizione	descrizione	titolo abilitativo
<b>M</b>	manutenzione ordinaria/straordinaria	opere volte a mantenere in efficienza le aree libere esistenti.	Ael/Dia
<b>Re</b>	restauro	interventi riguardanti spazi non edificati vincolati o di pertinenza di edifici vincolati e/o caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori storico-architettonici ed ambientali, volti a conservare tali spazi ed ad assicurare la funzionalità nel rispetto dei caratteri naturali, formali e strutturali.	Dia (*)
<b>Rc</b>	risanamento conservativo	interventi riguardanti aree di particolare pregio paesistico ed ambientale ed aree costituenti parte integrante del nucleo insediativo, volti alla conservazione degli elementi naturali (tipo di vegetazione locale e/o compatibilità con l'habitat locale, natura del territorio e controllo della permeabilità), nonché morfologici e formali (struttura territorio non costruito, impianto giardini storici, disegno elementi vegetali, finiture, relazione con il costruito).	Dia (*)
<b>Ri</b>	ristrutturazione	interventi volti a trasformare aree ordinarie libere da edificazione, mediante insieme sistematico di opere che portino ad un assetto in tutto o in parte diverso dal precedente. Comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi, la eliminazione, modifica o inserimento di nuovi elementi.	Pc
<b>Ni</b>	nuovo impianto	modifica sostanziale dell'assetto complessivo, morfologico e strutturale.	Pc

note

\* nella z.t.o. A l'intervento di restauro e/o di risanamento conservativo è soggetto a nulla osta di compatibilità ambientale rilasciato dalla Soprintendenza BB. AA.; in Z.t.o. B si procede a Dia.

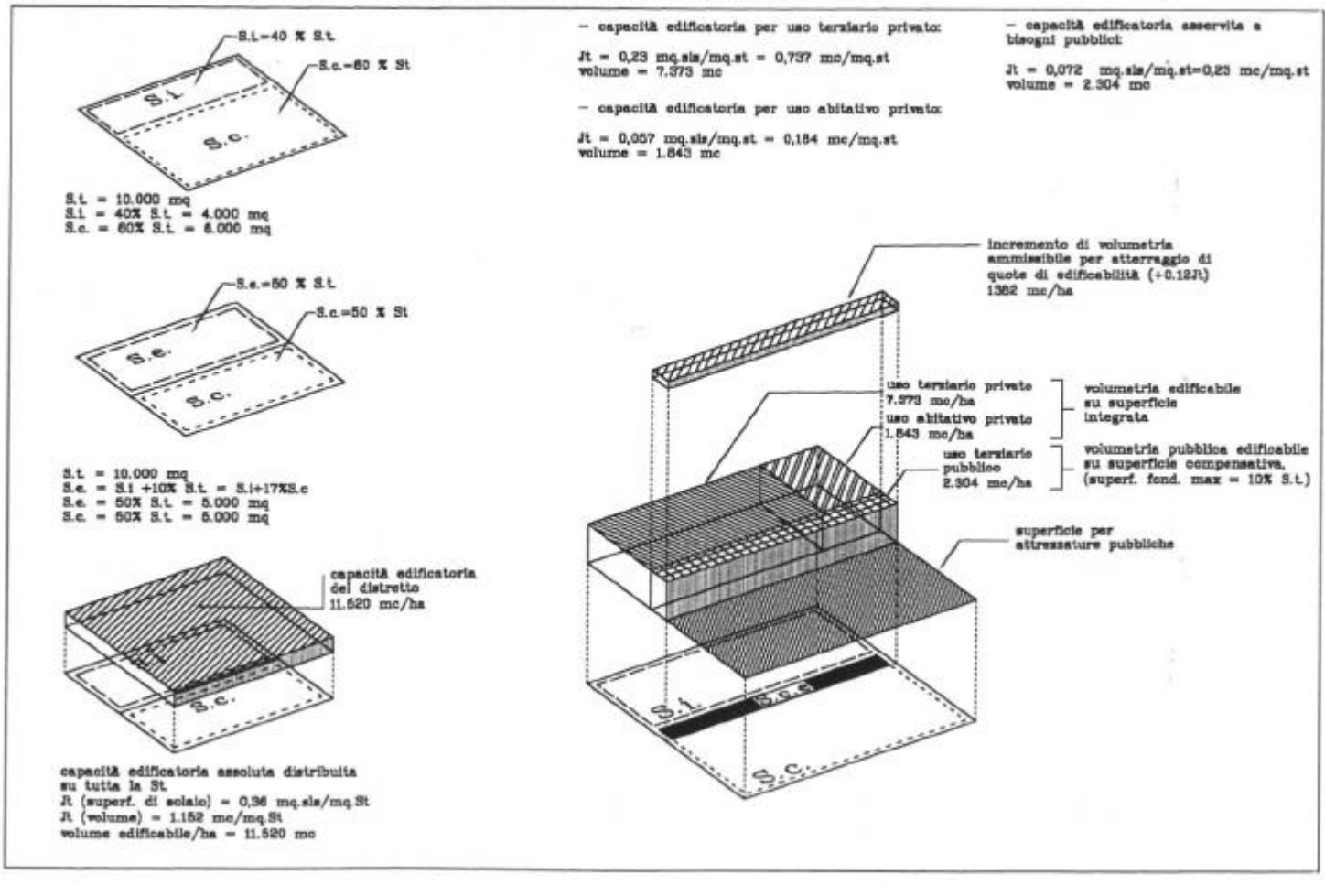
### APPENDICE 3.1 : SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Disciplina urbanistica di distretto di intervento ad attuazione coordinata, del tipo CdI (v. art. 179 Q.N.T.), destinato a configurare nuovo complesso insediativo ad uso residenziale prevalente.  
 Schema esemplificativo su di un distretto-tipo con superficie territoriale (S.t.) pari ad 1 ha.



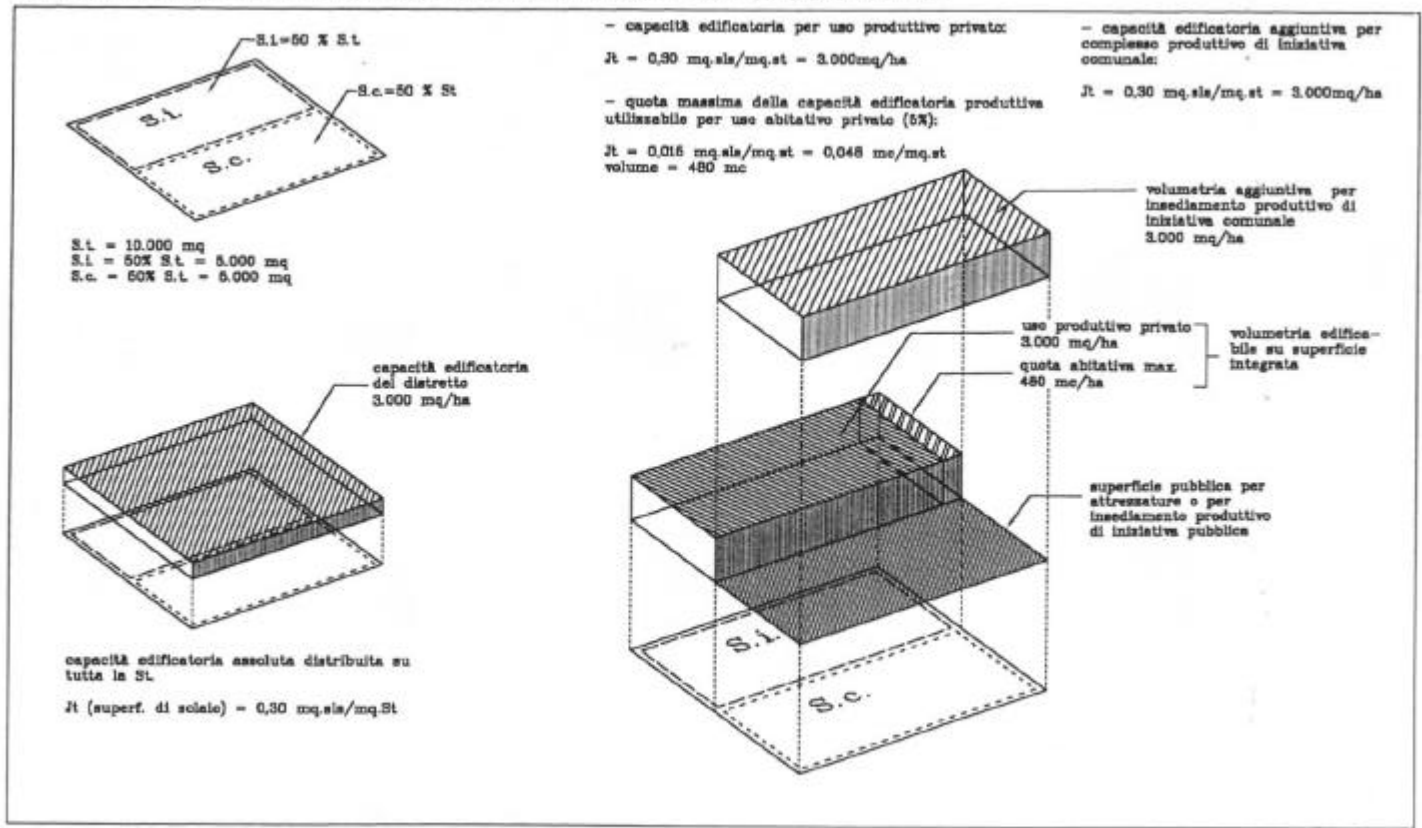
## APPENDICE 3.2 : SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Disciplina urbanistica di distretto di intervento ad attuazione coordinata, del tipo Cd2 (v. art. 180 Q.N.T.), destinato a configurare nuovo complesso insediativo ad uso terziario prevalente.  
 Schema esemplificativo su di un distretto-tipo con superficie territoriale (S.t.) pari ad 1 ha.



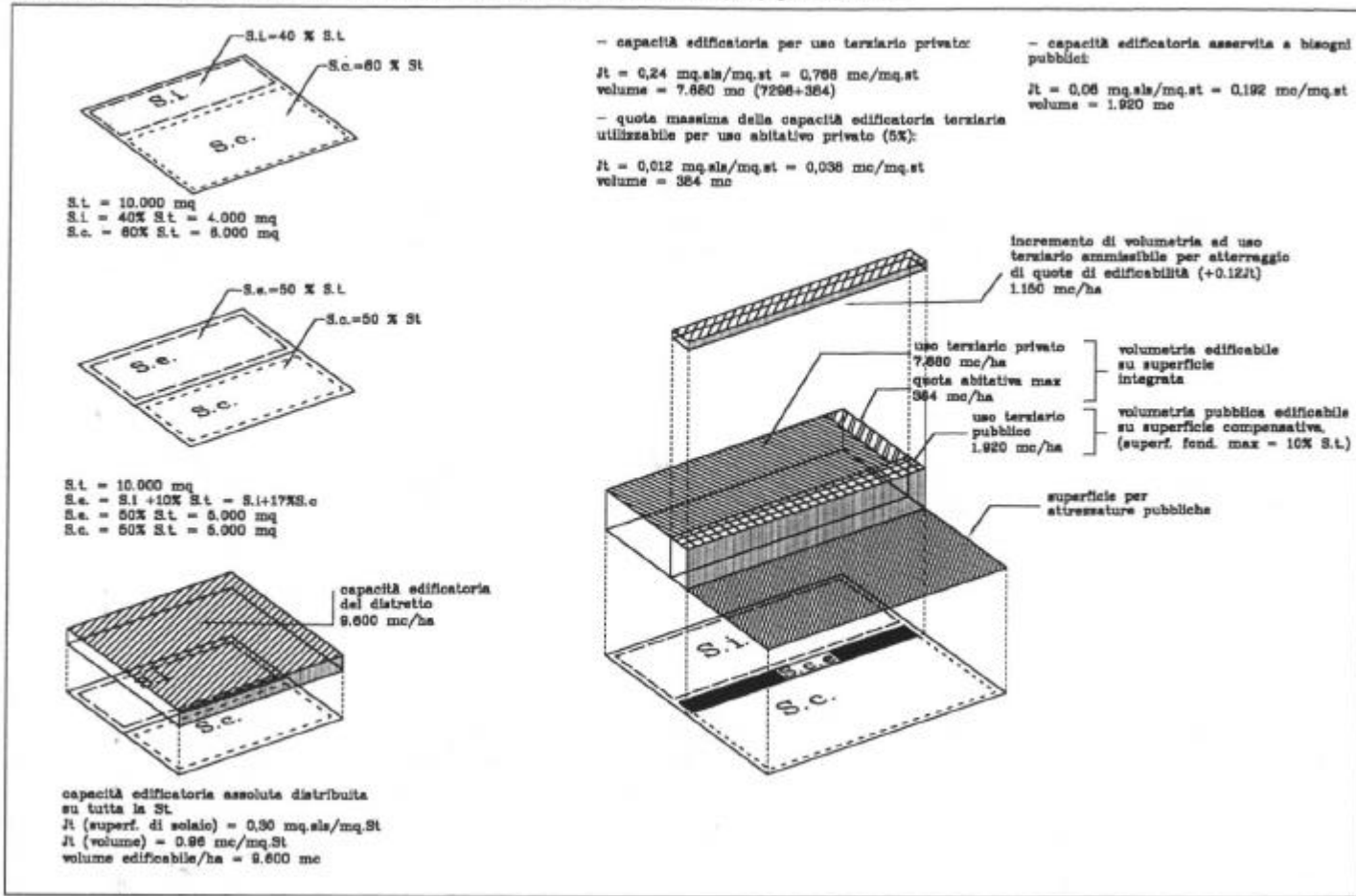
### APPENDICE 3.3 : SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Disciplina urbanistica di distretto di intervento ad attuazione coordinata, del tipo Dd1 (v. art. 182 Q.N.T.), destinato a configurare nuovo complesso insediativo ad uso produttivo artigianale.  
 Schema esemplificativo su di un distretto-tipo con superficie territoriale (S.t.) pari ad 1 ha.



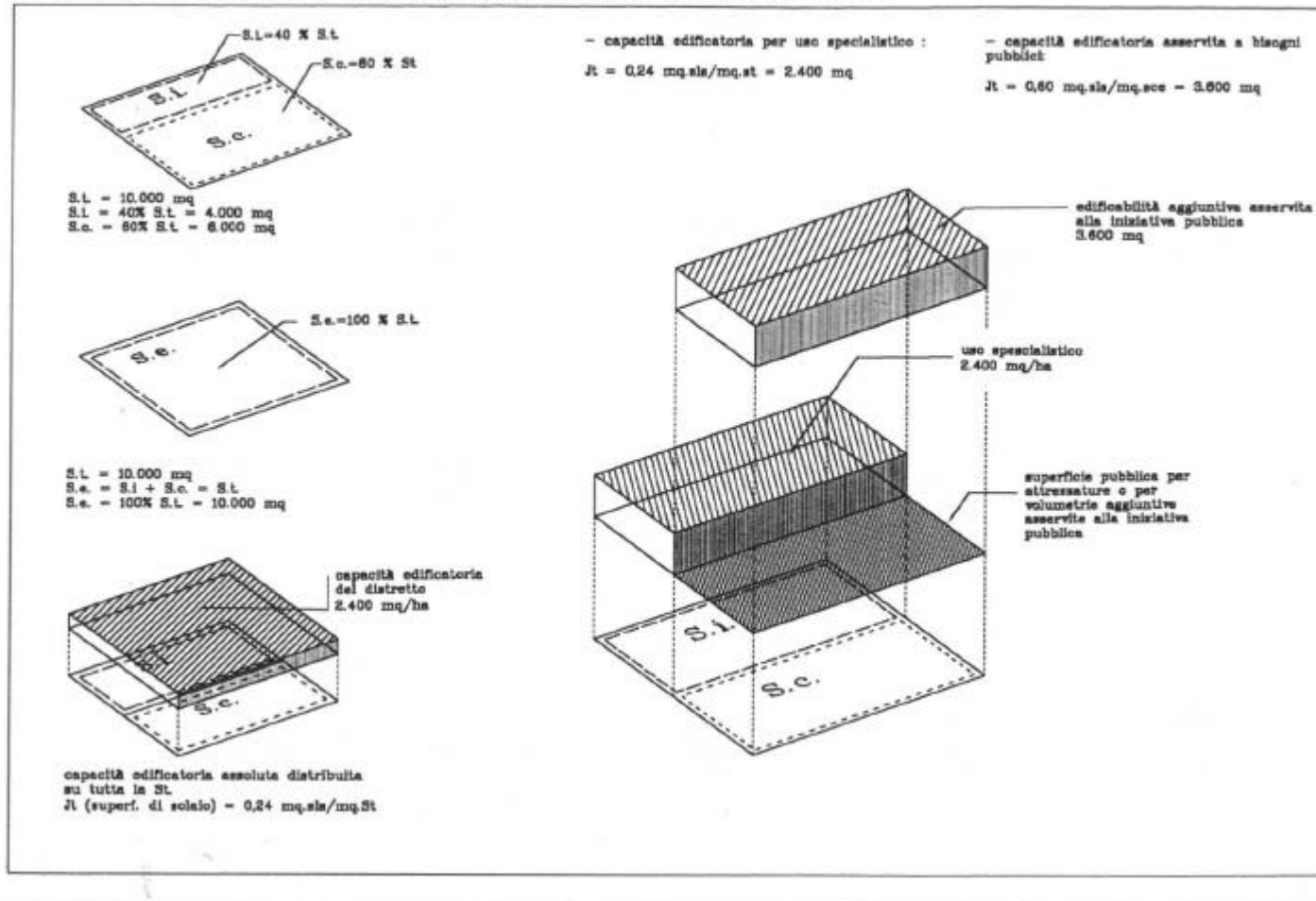
### APPENDICE 3.4 : SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Disciplina urbanistica di distretto di intervento ad attuazione coordinata, del tipo Dd3 (v.art. 184 Q.N.T.), destinato a configurare nuovo complesso insediativo ad uso turistico (ricettività a rotazione d'uso, congressualità), o commerciale per la media e grande distribuzione. Schema esemplificativo su di un distretto-tipo con superficie territoriale (S.t.) pari ad 1 ha.

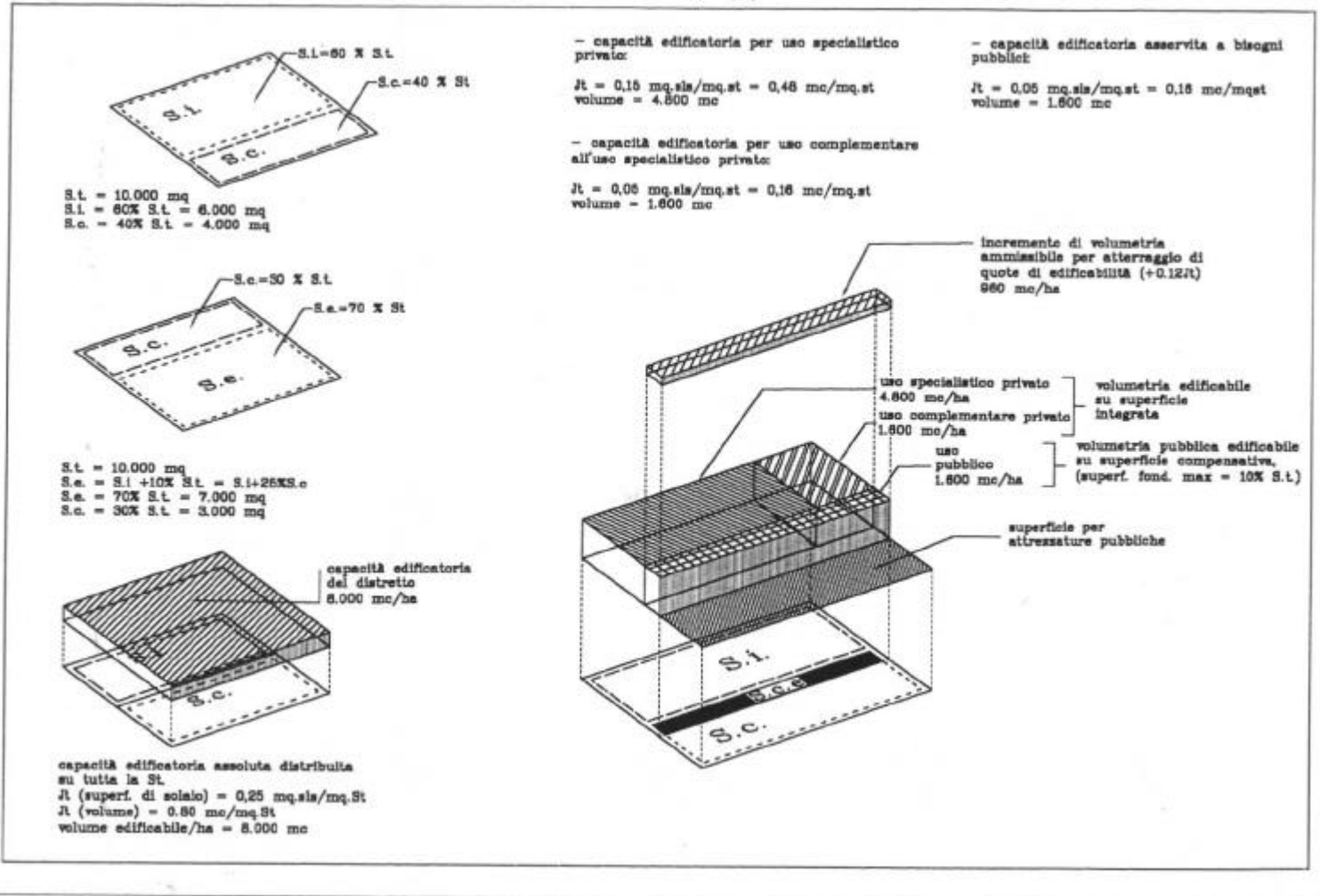


### APPENDICE 3.5 : SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

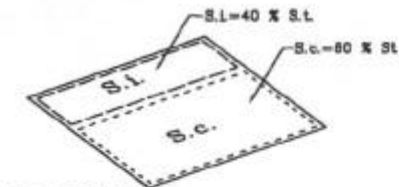
Disciplina urbanistica di distretto di intervento ad attuazione coordinata, del tipo Pd3.a (v.art. 185 Q.N.T.), destinato a configurare nuovo complesso insediativo ad uso di attrezzature e servizi di uso collettivo, di ruolo urbano e territoriale ("La Cittadella Giudiziaria").  
 Schema esemplificativo su di un distretto-tipo con superficie territoriale (S.t.) pari ad 1 ha.



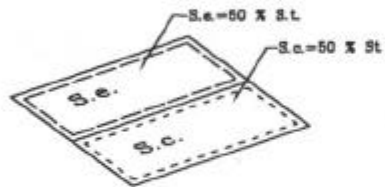
Disciplina urbanistica di distretto di intervento ad attuazione coordinata, del tipo Fd3.e (v.art. 187 Q.N.T.), destinato a configurare nuovo complesso insediativo ad uso di attrezzature e servizi di uso collettivo, di ruolo urbano e territoriale ("Ente Fiera").  
 Schema esemplificativo su di un distretto-tipo con superficie territoriale (S.t.) pari ad 1 ha.



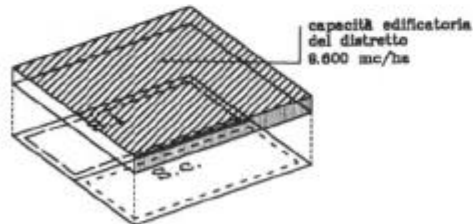
Disciplina urbanistica di distretto di intervento ad attuazione coordinata, del tipo Fd4 (v.art. 188 Q.N.T.), destinato a configurare nuovo complesso insediativo ad uso di attrezzature e servizi di uso collettivo, di ruolo urbano e territoriale.  
 Schema esemplificativo su di un distretto-tipo con superficie territoriale (S.t.) pari ad 1 ha.



S.t. = 10.000 mq  
 S.I. = 40% S.t. = 4.000 mq  
 S.c. = 60% S.t. = 6.000 mq



S.t. = 10.000 mq  
 S.e. = S.I. + 10% S.t. = S.I. + 17% S.c.  
 S.e. = 50% S.t. = 5.000 mq  
 S.c. = 50% S.t. = 5.000 mq



capacità edificatoria assoluta distribuita su tutta la S.t.  
 $J_i$  (superf. di suolo) = 0,30 mq.sls/mq.st  
 $J_i$  (volume) = 0,98 mc/mq.st  
 volume edificabile/ha = 8.600 mc

- capacità edificatoria per uso terziario privato:

$J_t = 0,218$  mq.sls/mq.st = 0,661 mc/mq.st  
 volume = 6.910 mc

- quota massima della capacità edificatoria terziaria utilizzabile per uso abitativo privato:

$J_t = 0,024$  mq.sls/mq.st = 0,077 mc/mq.st  
 volume = 770 mc

- capacità edificatoria asservita a bisogni pubblici:

$J_t = 0,08$  mq.sls/mq.st = 0,192 mc/mq.st  
 volume = 1.920 mc

