

COMUNE DI CAIAZZO

PROVINCIA DI CASERTA

PIANO URBANISTICO COMUNALE



C - PIANO PROGRAMMATICO

REL. C3
NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE
- DISCIPLINA PROGRAMMATICA -

Progettazione territoriale:

Arch. Antonio Oliviero

Sistemi Informativi Territoriali:

Ing. Nello De Sena (Capogruppo RTP)

Ing. Paolo De Falco

Ing. Luca Porfido

Carta uso suolo agricolo:

Dott. Agr. Angelo Iride

Zonizzazione acustica:

Prof. Franco Gismondi (Capogruppo RTP)

Ing. Raffaello Sangiovanni

Arch. Raffaella Cusano

Valutazione Ambientale Strategica:

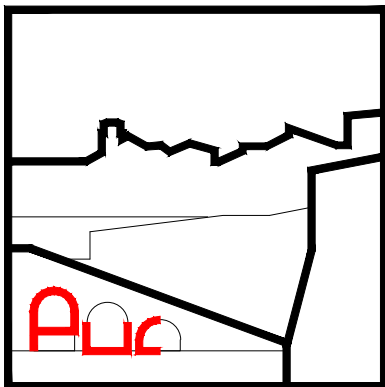
Arch. Luigi Sgueglia

Indagine geologica:

Dott. Gianfranco Ferriero

Supporto al R.U.P.:

Arch. Flaviana Ciccarelli



IL SINDACO

Stefano Giaquinto

IL R.U.P.

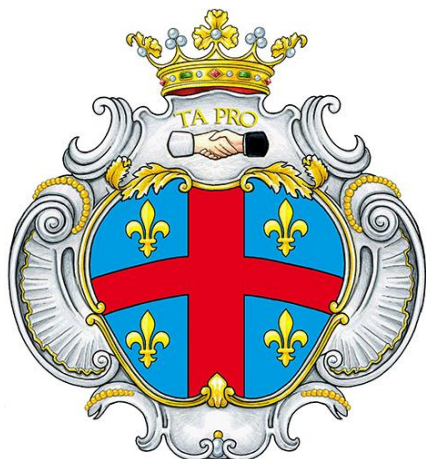
Geom. Pino Grasso

ADOZIONE

APPROVAZIONE

DATA:
MAGGIO 2021

REV
0



COMUNE DI CAIAZZO
Piazza Martiri Caiatini, 1, 81013 Caiazzo (CE)
Tel. (+39) 0823 615728
PEC: comunecaiazzo@pec.comune.caiazzo.ce.it

Il Sindaco

Geom. Stefano GIAQUINTO

Il Responsabile del Procedimento

Geom. Pino GRASSO

Progettazione

Progettazione Territoriale:
Arch. Antonio Oliviero

Sistemi Informativi Territoriali:
Ing. Nello De Sena
Ing. Paolo Falco
Ing. Luca Porfido

Carta Uso del Suolo:
Dott. Agr. Angelo Iride

Zonizzazione Acustica:
Prof. Franco Gismondi (Capogruppo RTP)
Ing. Raffaello Sangiovanni
Arch. Raffaella Cusano

Valutazione Ambientale Strategica:
Arch. Luigi Sgueglia

Indagini geologiche:
Dott. Gianfranco Ferriero

Supporto al RUP:
Arch. Flavia Ciccarelli

Adottato con _____

Approvato con _____



Sommario

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	3
ART.1. PRINCIPALI E FINALITÀ DEL PIANO PROGRAMMATICO	4
ART.2. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO	4
ART.3. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO PROGRAMMATICO E LORO INTERPRETAZIONE	5
TITOLO II – GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PIANO PROGRAMMATICO	6
ART.4. AMBITI DI TRASFORMAZIONE. GENERALITÀ.....	7
ART.5. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR – C).....	7
ART.6. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (ATP – D).....	11
ART.7. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI (ATS – F).....	13
TITOLO III – ATTUAZIONE DEL PIANO	16
ART.8. ATTUAZIONE DEL PIANO PROGRAMMATICO	17
ART.9. INTERVENTO EDILIZIO CONVENZIONATO (I.E.C.)	17
ART.10. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)	17
ART.11. LE CARATTERISTICHE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.....	18
ART.12. DISCIPLINA DEI MANUFATTI ESISTENTI ALL'INTERNO DEL P.U.A.	18
ART.13. ESPROPRIAZIONE DEGLI IMMOBILI PER L'ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA	19



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

**ART.1. PRINCIPI E FINALITÀ DEL PIANO PROGRAMMATICO**

1. Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), in coerenza con le disposizioni di cui alla Legge Urbanistica della Regione Campania 16/2004 e al Regolamento Regionale n. 5/2011, è lo strumento urbanistico generale che delinea le scelte e i contenuti strutturali e strategici di assetto e di sviluppo del territorio comunale, con riferimento in particolare alla tutela ambientale e alle trasformazioni edilizie e urbanistiche.
2. Il P.U.C., come previsto dalla L.R. 16/2004 e dal R.R. n. 5/2011 è formato dal presente Piano Programmatico (P.P.) e dal Piano Strutturale (P.S.).
3. Il P.P. attua le direttive, le prescrizioni ed i vincoli del P.S. e, in coerenza ed in attuazione degli stessi, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
4. Per effetto di quanto previsto dal precedente comma il P.P. costituisce l'unico quadro di riferimento operativo per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.
5. I contenuti del P.P. sono ordinati per Sistemi:
 - a) Insediativo e relazionale;
 - b) Produttivo;
 - c) Naturale;
 - d) Mobilità ed Infrastrutture;
 - e) Ambiti di Trasformazione;e per ognuno vengono dettate puntuali regole operative.
6. Il P.P. provvede a:
 - a) Suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee ai sensi del D.M. 1444/68;
 - b) Individuare le aree di trasformazione urbanistica in cui le previsioni del P.P. sono soggette alla redazione di un P.U.A. unitario, di iniziativa pubblica o privata, o ad un progetto di opera pubblica nel caso di realizzazione di un intervento pubblico (infrastrutture e attrezzature);
 - c) Definire i criteri di dimensionamento delle trasformazioni insediative, definendo, per ciascun ambito di trasformazione, destinazioni d'uso, indici, parametri edilizi ed urbanistici, standard urbanistici;
 - d) Definire i criteri di formazione per i piani, progetti o programmi, anche settoriali;
 - e) Definire gli interventi infrastrutturali e la rete di mobilità da realizzare nell'arco di validità del P.P.;
 - f) Definire la quantificazione, ancorché di massima, degli oneri finanziari a carico del bilancio dell'Amministrazione Comunale e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone la forma di finanziamento anche con riferimento agli atti di pianificazione economica.
7. Il P.P. in coerenza ed attuazione del P.S. definisce gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'Amministrazione, e quindi debbono essere verificate ed aggiornate con cadenza triennale.

ART.2. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO

1. Il P.P. individua nell'elaborato "Rel. C.1 – Relazione Tecnico – Progettuale" il fabbisogno insediativo comunale con riferimento ad un arco temporale di dieci anni, in coerenza con quanto prescritto dalle norme dei piani sovraordinati e sulla base di una definizione delle modalità di calcolo dei parametri previsti in tali piani aggiornata all'evoluzione tecnica e giuridica in materia



2. Il dimensionamento costituisce il limite massimo delle previsioni attuabili nel P.P.; in sede di revisione del P.P., a seguito del monitoraggio e dell'eventuale entrata in vigore di disposizioni legislative che modifichino i criteri di calcolo dei fabbisogni, il dimensionamento del P.P. può essere aggiornato verificando la compatibilità con le disposizioni del P.U.C. e con le capienze insediative da questo previste, senza che questo comporti variante urbanistica.

ART.3. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO PROGRAMMATICO E LORO INTERPRETAZIONE

1. Il Piano Programmatico è composto dai seguenti elaborati:

ELABORATO	SCALA
C. PIANO PROGRAMMATICO	
Rel. C.1 "Relazione tecnico – progettuale"	--
Tav. C.2/A "La disciplina programmatica del PUC"	1:10.000
Tav. C.2/B "La disciplina programmatica del PUC"	1:10.000
Rel. C.3 "Normativa Tecnica di Attuazione – Disciplina Programmatica"	--
Rel. C.4 "Atti di programmazione degli interventi"	--

2. Per le tavole di progetto indicate in tavole a diversa scala, fa testo la tavola a scala maggiore. Qualora sussista contrasto tra rappresentazione grafica e testo normativo, farà fede quest'ultimo. Nei casi controversi, l'interpretazione data dal Consiglio Comunale avrà valore di interpretazione autentica.



TITOLO II – GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PIANO PROGRAMMATICO

**ART.4. AMBITI DI TRASFORMAZIONE. GENERALITÀ**

1. Gli Ambiti di Trasformazione definiti dal P.P. sono suddivisi in zone e sottozone omogenee come segue:

SISTEMA	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968)	SOTTOZONA
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	Zone C: Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi	Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR): comprendono le parti del territorio destinate al soddisfacimento del fabbisogno residenziale localizzate in aree strategiche del territorio comunale. Tali aree derivano dalla identificazione degli obiettivi di cui al Piano Strutturale e rientrando in tale P.P. devono essere realizzate o avviate entro il periodo di validità dello stesso.
	Zone D: Parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati (es. produttivi, artigianali, commerciali, direzionali).	Ambiti di Trasformazione Produttiva (ATP): comprendono le parti del territorio orientate al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema produttivo locale destinate a complessi artigianali, produttivi o ad essi assimilati.
	Zone F: Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di livello territoriale e/o locale.	Ambiti di Trasformazione per Servizi (ATS): comprendono le parti del territorio destinate prioritariamente all'acquisizione pubblica dei suoli e alla realizzazione di attrezzature per il soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968. Tali ambiti sono individuati sulla base delle vocazioni e le effettive necessità della struttura insediativa e delle sue diverse parti, e per la loro posizione strategica possono contribuire notevolmente al miglioramento della qualità urbana.

2. Per ogni zona e sottozona le presenti norme prescrivono:

- Destinazioni d'uso;
- Modi di intervento;
- Parametri edificatori;
- Caratteri degli interventi;
- Disposizioni particolari riferite a singole zone.

3. Fino alla definizione delle trasformazioni compatibili con il P.P. negli Ambiti di Trasformazione sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- b) Trasformazioni e piccoli impianti inerenti infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili;
- c) Attività agricola.

ART.5. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR – C)

1. Gli "Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR)" comprendono le parti del territorio destinate al soddisfacimento del fabbisogno residenziale localizzate in aree strategiche del territorio comunale. Tali aree derivano dalla identificazione degli obiettivi di cui al Piano Strutturale e rientrando in tale P.P. devono essere realizzate o avviate entro il periodo di validità dello stesso.

2. Negli ATR le trasformazioni promosse devono saper creare sia funzioni urbane di qualità, sia funzioni e servizi di interesse pubblico garantendo un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema insediativo e relazionale esistente proponendo un progetto che:



- Curi l'integrazione tra la nuova edificazione e l'edificato esistente attraverso la composizione accurata dei nuovi volumi, minimizzando l'alterazione della morfologia naturale e valorizzandola adattando il progetto alla topografia, sfruttando le caratteristiche climatiche e le geometrie solari del luogo;
 - Prediliga trasformazioni di alto valore identitario con la creazione di nuovi luoghi urbani costruendo il nuovo paesaggio urbano della città;
 - Preveda involucri edilizi che utilizzino tecnologie avanzate di bioedilizia (uso di materiali ecocompatibili e di tecniche costruttive per il risparmio energetico), con materiali e colori coerenti al contesto;
 - Preveda spazi aperti (strade, parcheggi, aree verdi e aree di pertinenza dei lotti) che garantiscano un'elevata qualità in termini di assetto complessivo e scelte di realizzazione, garantendo una progettazione attenta al microclima locale per il comfort termoigrometrico degli spazi esterni (alberature, pavimentazioni, ecc.);
 - Garantisca un'ideale urbanizzazione dell'area (reti fognarie separate, allacciamento rete potabile e non potabile, reti telematiche, elettriche e gas/metano) prevedendo che tutte le reti seguano un unico tracciato, la cui larghezza e il cui manto di copertura consentano di eseguire opere e manutenzioni senza interventi distruttivi (es. corridoio in manto erboso o in terra battuta);
3. Negli ATR le trasformazioni promosse dovranno rispettare le "Linee guida di cui alla D.G.R.C. 572 del 22 luglio 2010" con particolare attenzione alle "Linee guida di in materia di Qualità Urbana" per la quale nella tabella seguente si offre un'esemplificazione delle principali azioni che potranno essere perseguite in fase di progettazione con l'obiettivo di mantenere l'equilibrio del territorio e secondo la logica del mixité:

	INDICATORI DI QUALITÀ
Ambiente e risorse naturali	<ul style="list-style-type: none"> • Attivazione di misure integrate di tutela ambientale e di incremento della biodiversità • Miglioramento del microclima • Riduzione del consumo di acqua potabile • Riciclo dell'acqua piovana • Creazione di bacini idrici • Incremento della permeabilità dei suoli • Incidenza degli interventi di recupero/ristrutturazione rispetto alla nuova edificazione • Riduzione delle emissioni di CO2
Paesaggio	<ul style="list-style-type: none"> • Integrazione con il paesaggio esistente • Percezione del paesaggio circostante • Rinverdimento dei tetti piani • Realizzazione e tutela di corridoi verdi • Salvaguardia della vegetazione esistente • Creazione di aree a verde pubbliche e private per migliorare il confort climatico
Energia	<ul style="list-style-type: none"> • Promozione dell'efficienza energetica mediante sistemi integrati • Sfruttamento attivo e passivo dell'energia solare • Sfruttamento di fonti energetiche alternative (da biogas, eoliche, idroelettriche, ecc.) • Riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio attraverso la bio climatica
Rifiuti	<ul style="list-style-type: none"> • Riduzione della produzione di rifiuti in fase di costruzione • Organizzazione di sistemi per la raccolta differenziata dei rifiuti



	INDICATORI DI QUALITÀ
	<ul style="list-style-type: none"> • Organizzazione di sistemi di riciclo dei rifiuti
Insediamen- to/Eco-Quar- tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Rispetto della morfologia del luogo e dei caratteri del contesto (materiali locali, studio cromatico delle facciate, volumetrie, tipologie). • Differenziazione tipologica e formale degli edifici nel rispetto dei luoghi • Integrazione di funzioni differenziate • Attrattività e funzionalità degli spazi pubblici • Presenza di attrezzature ricreative e culturali • Realizzazione di un sistema di infrastrutture adeguato • Realizzazione di spazi sociali per incrementare le occasioni di incontro e di coesione (piazza, zona giochi bambini e anziani, attrezzature per il tempo libero, orti condominiali, common house)
Edificio	<ul style="list-style-type: none"> • Ottimizzazione della disposizione planimetrica dei blocchi residenziali secondo l'asse Nord-Sud per usufruire del massimo irraggiamento solare • Semplificazione del volume edilizio • Efficacia della soluzione morfologica (orientamento, dimensioni, distribuzione degli ambienti, aperture vetrate, rapporto tra superficie disperdente e superficie riscaldata, ecc.) • Efficacia dell'isolamento termico, acustico e dal terreno di fondazione (gas radon presente nel sottosuolo) • Efficacia della sicurezza strutturale • Uso di materiali eco-compatibili, rinnovabili e riciclabili • Ottimizzazione dei flussi di ventilazione naturale incrociata per il raffrescamento passivo
Mobilità sosteni- bile	<ul style="list-style-type: none"> • Attivazione di politiche per il trasporto pubblico e privato (car sharing, park and ride, piani orari e tariffari, ecc.) • Organizzazione del trasporto pubblico: rete integrata • Organizzazione del trasporto privato: circuiti pedonali e ciclabili • Razionalizzazione del trasporto privato: controllo del traffico veicolare e dei limiti di velocità • Razionalizzazione del sistema dei parcheggi • Utilizzo di veicoli alimentati da combustibili alternativi • Prossimità con reti di trasporto su ferro e grandi arterie di trasporto stradale
Uso del suolo	<ul style="list-style-type: none"> • Interventi ricadenti in aree o immobili dismessi • Stratificazione di destinazioni d'uso (negozi, co-housing, studenti e/o anziani, alloggi giovani coppie) • Attivazione di strategie fondiari per un minore consumo di suolo
Tecnologie e si- stemi costruttivi	<ul style="list-style-type: none"> • Applicazione di tecnologie sperimentali (celle fotovoltaiche, impianti di cogenerazione a gas, ecc.) • Applicazione di tecnologie domotiche per il miglioramento della sicurezza e della qualità della vita • Adozione di impianti tecnici e sistemi costruttivi eco-compatibili



	INDICATORI DI QUALITÀ
Sostenibilità economica	<ul style="list-style-type: none"> • Entità delle risorse private da destinare ad alloggi a canone sostenibile in % rispetto alle risorse pubbliche • Entità finanziamenti privati destinati alle infrastrutture primarie e secondarie in % rispetto alle risorse pubbliche • Presenza risorse private da destinare ad alloggi sul libero mercato • Presenza di altri interventi diversi da residenze e urbanizzazioni • Costi di gestione delle opere pubbliche posti a carico dei privati • Promozione di nuova occupazione • Promozione dell'integrazione tra i diversi diritti di godimento/possesso • Incremento degli investimenti privati
Costi	<ul style="list-style-type: none"> • Riduzione dei tempi di realizzazione del progetto • Riduzione dei costi energetici domestici
Norme e regolamenti	<ul style="list-style-type: none"> • Rispetto del Protocollo Itaca • Rispetto degli standard edilizi di qualità • Rispetto degli standard energetici a basso consumo
Governance locale	<ul style="list-style-type: none"> • Adesione a politiche e programmi sostenibili • Fattibilità urbanistica • Accordo con i Comuni • Disponibilità dei suoli • Accesso alle informazioni ed ai processi decisionali
Partnership	<ul style="list-style-type: none"> • Attivazione di rapporti di partnership (pubblico-privato-privato sociale) • Promozione di concertazione/negoziazione
Educazione, sensibilizzazione e partecipazione	<ul style="list-style-type: none"> • Promozione di campagne di informazione e sensibilizzazione sui temi della sostenibilità e del risparmio energetico • Coinvolgimento della comunità (forum, consigli di quartiere, piattaforme virtuali, ecc.)
Innovazione e creatività	<ul style="list-style-type: none"> • Promozione di una cultura innovativa del progetto • Sperimentazione di soluzioni tecnologiche innovative
Equità ed inclusione sociale	<ul style="list-style-type: none"> • Presenza di alloggi per utenze differenziate (mixité sociale) • Integrazione di gruppi sociali emarginati e/o deboli
Qualità della vita	<ul style="list-style-type: none"> • Miglioramento del benessere ambientale (confort e salute) • Promozione di condizioni abitative di tranquillità e sicurezza • Integrazione funzionale

4. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento a quanto definito dal P.S., sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC1, DC2, DC4, DC5, DC6, DC7, DC8, DC9, DC10, DC11
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP4, SP5, SP7, SP8, SP9, SP10, SP11, SP12

5. Negli ATR il P.P. si attua mediante la predisposizione di un P.U.A. (di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito) volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti.



Il P.U.A. dovrà prevedere per la realizzazione di attrezzature aree verdi, o comunque aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico con le finalità di cui al comma 2, la cessione all'Amministrazione Comunale di una superficie non inferiore al 30% della Superficie di Intervento, da destinare equamente a "Aree per spazi pubblici attrezzati" e "Aree per parcheggi".

6. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

LM (mq)	IT (mc/mq)	RC (%)	IPT (%)
500	1,65	60%	40%
HE (ml)	DC (ml)	DF (ml)	
10,50	5,00	10,00	
DS (ml)			
ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00	ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00	ml 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00	

7. Negli ATR è necessario predisporre all'interno degli edifici idonee aree e/o garage per la sosta dei mezzi privati, nella misura di 1,0 mq per ogni 10 mc di costruzione e comunque di un posto auto coperto, singolo o collettivo, per ogni alloggio. Potranno essere comunque realizzate eventuali sistemazioni a parcheggio delle aree aperte interne al lotto di pertinenza in eccedenza a quanto sopra.

ART.6. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA (ATP – D)

- Gli "Ambiti di Trasformazione Produttiva (ATP)" comprendono le parti del territorio orientate al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema produttivo locale destinate a complessi artigianali, produttivi o ad essi assimilati. Tali aree derivano dalla identificazione degli obiettivi di cui al Piano Strutturale e rientrando in tale P.P. devono essere realizzate o avviate entro il periodo di validità dello stesso.
- Negli ATP le trasformazioni promosse devono poter definire "Aree produttive ecologicamente attrezzate" dotate delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente. A tal fine:
 - Il progetto dovrà curare l'integrazione tra il paesaggio e l'edificato attraverso la composizione accurata dei volumi, minimizzando l'alterazione della morfologia naturale e valorizzandola adattando il progetto alla topografia, sfruttando le caratteristiche climatiche e le geometrie solari del luogo;
 - Gli involucri edilizi dovranno utilizzare tecnologie avanzate di bioedilizia (uso di materiali ecocompatibili e di tecniche costruttive per il risparmio energetico), con materiali e colori coerenti al contesto;
 - Il progetto dovrà risolvere i possibili punti critici nel sistema di accessibilità all'area, in modo da separare i flussi con destinazione interna da quelli esterni;
 - Gli spazi aperti (strade, parcheggi, aree verdi e aree di pertinenza dei lotti) dovranno garantire un'elevata qualità in termini di assetto complessivo e scelte di realizzazione, favorendo l'accessibilità della zona con adeguate aree di sosta, piste ciclabili e pedonali, e garantendo altresì una progettazione attenta al microclima locale per il comfort termoigrometrico degli spazi esterni (alberature, pavimentazioni, ecc.);
 - Il progetto dovrà prevedere adeguate fasce di mitigazione paesaggistica dal punto di vista visivo/percettivo non inferiori a ml 5, utilizzando specie autoctone e sviluppandole sul piano sia arbustivo sia arboreo. Tali fasce dovranno essere previste anche negli spazi all'interno dei singoli lotti;
 - Il progetto dovrà prevedere aree dedicate per lo stoccaggio di merci/materiali e aree di manovra/sosta per i mezzi pesanti, mitigandole opportunamente nel paesaggio (ad es. attraverso l'impianto di siepi arboreo/arbustive di piante autoctone, la realizzazione di schermi verdi realizzati con piante rampicanti, ecc.) al fine di integrare il tutto in un disegno complessivo unitario;



- Dovrà essere garantita un'ideale urbanizzazione dell'area (reti fognarie separate, allacciamento rete potabile e non potabile, reti telematiche, elettriche e gas/metano) prevedendo che tutte le reti seguano un unico tracciato, la cui larghezza e il cui manto di copertura consentano di eseguire opere e manutenzioni senza interventi distruttivi (es. corridoio in manto erboso o in terra battuta);
- Dovrà essere prevista ed incentivata l'autoproduzione di energia attraverso un progetto unitario, integrato e sinergico dell'area (preferendo l'uso di recinzioni, pensiline e facciate per la produzione di energia, garantendo il più possibile coperture e tetti verdi e l'eventuale recupero dell'acqua meteorica);
- Dovrà essere prevista una illuminazione e una segnaletica unica per l'intero ambito, che si integri con l'ambiente (colori, taglia, materiali naturali ed ecologici, possibilmente alimentati con energia rinnovabile qualora fosse necessaria l'illuminazione).
- Dovrà essere uniformato il progetto delle recinzioni dei lotti (mantenendosi all'interno di un numero limitato e concordato di tipologie), integrandole/mascherandole con siepi arbustive, costituite da specie autoctone, ovvero attraverso l'uso di rampicanti, al fine di integrare il tutto in un disegno complessivo unitario.

3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento a quanto definito dal P.S., sono le seguenti:

DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC2, DC3, DC5, DC12, DC13
DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)	TUTTE
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP10, SP11, SP12

All'interno della ZTO tutte le attività devono risultare non inquinanti, e, comunque, non devono essere classificate insalubri ai sensi della normativa vigente in materia.

4. Negli ATP il P.P. si attua mediante la predisposizione di un P.U.A. di iniziativa pubblica o privata sull'intera area volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti. Il P.U.A. dovrà prevedere per la realizzazione di aree per parcheggi e aree per spazi pubblici attrezzati, con la cessione all'Amministrazione Comunale di una superficie non inferiore al 10% della Superficie di Intervento, da destinare equamente a "Aree per spazi pubblici attrezzati" e "Aree per parcheggi".
5. Ai fini dell'edificazione, sull'area di proprietà privata (al netto dell'area ceduta all'Amministrazione Comunale) si applicano i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

RC (%)		IPT (%)	
40%		80%	
HE (ML)	DC (ML)	DF (ML)	
8,00 con esclusione dei volumi tecnici	HE/2 (con minimo di ml 5,00)	HE/2 (con minimo di ml 10,00)	
DS (ML)			
ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00	ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00	ml 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00	

All'interno dell'area inoltre:

- Dovranno essere previsti aree per parcheggi in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/1968.
- È ammissibile la realizzazione di locali di guardiania muniti dei necessari comfort per lo stazionamento del personale con una SUL non superiore a mq 40.

Per il miglioramento ambientale e paesaggistico il P.P. intende incentivare la diffusione di coperture verdi per la dispersione delle acque di pioggia; a tal fine le coperture verdi concorreranno al raggiungimento dell'IPT.

**ART.7. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI (ATS – F)**

1. Gli “Ambiti di Trasformazione per Servizi (ATS)” comprendono le parti del territorio destinate prioritariamente all’acquisizione pubblica dei suoli e alla realizzazione di attrezzature per il soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968. Tali ambiti sono individuati sulla base delle vocazioni e le effettive necessità della struttura insediativa e delle sue diverse parti, e per la loro posizione strategica possono contribuire notevolmente al miglioramento della qualità urbana.
2. Le aree di cui al presente articolo, che non siano già acquisite al patrimonio pubblico comunale alla data di approvazione del presente P.P., possono essere acquisite, trasformate e gestite:
 - Come impianto pubblico realizzato e gestito dall’Ente istituzionalmente competente;
 - A cura dei privati, singoli o associati, come di seguito specificato;
 - In forma mista attraverso formule di coordinamento e/o partnership dell’azione e delle risorse pubbliche e private nel rispetto del perseguimento delle finalità di interesse pubblico degli interventi.

Nei casi in cui le aree di cui al presente articolo non vengano cedute al Comune e/o ad altro soggetto pubblico e/o con finalità pubbliche sulle stesse dovrà essere costituito un vincolo di destinazione d’uso pubblico.
3. Gli ATS sono soggetti alla redazione di un Progetto di Opera Pubblica da parte dell’Amministrazione Comunale, ma qualora enti e/o privati (singoli o associati) vogliano presentare un progetto per la realizzazione e la gestione di un servizio di uso pubblico questi dovranno predisporre idoneo P.U.A. che dovrà avere le caratteristiche di cui all’ART.11; in questo caso l’intervento dovrà essere compatibile con gli interessi generali ed i programmi dell’Amministrazione stessa e nella dovrà essere stipulata una convenzione tra le parti nella quale siano espressamente definiti:
 - a) Le modalità tecniche di utilizzo dell’area con particolare riferimento alle aggregazioni di attività, al fine di garantirne la specifica funzionalità;
 - b) Le modalità di esercizio degli impianti con il regolamento di fruizione da parte della cittadinanza.
4. Ai fini dell’edificazione si applicano i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

ATS	DESTINAZIONE	ATTUAZIONE PEREQUATIVA	PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI	
			RC	IPT
			(%)	(%)
1	Aree per spazi pubblici attrezzati	NO	30	60
2	Aree per parcheggi	NO	30	60
3	Aree per spazi pubblici attrezzati	NO	30	60
4	Aree per spazi pubblici attrezzati	NO	50	50
5	Aree per parcheggi	NO	30	60
6	Aree per parcheggi	NO	10	80
7	Aree per parcheggi	NO	30	60
8	Aree per spazi pubblici attrezzati	NO	10	80
9	Aree per spazi pubblici attrezzati	NO	10	80
10	Aree per parcheggi	NO	10	80
11	Aree per spazi pubblici attrezzati	NO	10	80
12	Aree per spazi pubblici attrezzati	NO	50	50
13	Aree per parcheggi	NO	30	60



ATS	DESTINAZIONE	ATTUAZIONE PEREQUATIVA	PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI	
			RC	IPT
			(%)	(%)
14	Aree per l'istruzione – Polo scolastico	SI	40	60
15	Attrezzature di interesse comune – Caserma CC	NO	50	20
16	Attrezzature di interesse comune – Mercato coperto	NO	10	80
17	Attrezzature di interesse comune – Uffici pubblici	NO	10	80
18	Attrezzature di interesse comune – Polo sanitario	NO	10	80
19	Attrezzature di interesse comune – Polifunzionale per disabili	NO	10	80
20	Aree per parcheggi – Area mercatale	NO	30	60
21	Aree per spazi pubblici attrezzati – Parco pubblico	NO	10	80
22	Aree per spazi pubblici attrezzati – Parco della Cisterna Romana	NO	10	80
23	Aree per spazi pubblici attrezzati – Parco della Villa Romana	NO		
24	Attrezzature di interesse comune – Fondazione casa dello studente	SI		
25	Aree per spazi pubblici attrezzati – Parco pubblico	SI		
26	Attrezzature di interesse comune – Museo di Monte Carmignano	NO		

L'HE dovrà essere pari al massimo a 10,50 ml e comunque non superiore all'H del contesto di riferimento. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri sulle distanze:

DC (ML)		DF (ML)
5,00		10,00
DS (ML)		
ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00	ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00	ml 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00

Diversi indici e parametri potranno essere verificati e proposti in sede di progettazione dell'opera pubblica.

5. Per l'attuazione perequativa degli interventi di interesse pubblico si ricorrerà all'istituto della compensazione urbanistica, con la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una superficie non inferiore al 75% della Superficie dell'Ambito, e l'applicazione del credito edilizio sul restante 25% della Superficie dell'Ambito.

Per l'attuazione dell'intervento dovrà essere predisposto apposito P.U.A. di iniziativa pubblica o privata (esteso all'intero ambito) volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti.

Le destinazioni d'uso ammesse nell'area di compensazione urbanistica, in riferimento a quanto definito dal P.S., sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	DT1, DT2
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC1, DC4, DC5, DC6, DC7, DC8, DC9, DC10, DC11

Le trasformazioni nell'area di compensazione urbanistica dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:



IF (MC/MQ)	RC (%)	IPT (%)
1,25	50%	50%
HE (ML)	DC (ML)	DF (ML)
H del contesto di riferimento	5,00	10,00
DS (ML)		
ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00	ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00	ml 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00

6. Per gli ATS con destinazione "Attrezzature di interesse comune" e "Aree per l'istruzione" le superfici di pertinenza da riservare a verde e parcheggio devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.
7. Per gli ATS con destinazione "Aree per spazi pubblici attrezzati" le superfici di pertinenza da riservare a verde e parcheggio devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.
- È inoltre ammessa la realizzazione di strutture con Destinazione Commerciale di "Pubblici esercizi" fino ad un massimo di 100 mq di Superficie lorda. La gestione pubblica di queste strutture può essere anche concessa (mediante apposita convenzione) a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione dell'area a cura del soggetto privato.
8. Negli ATS con destinazione "Aree per parcheggi" è ammessa la realizzazione delle seguenti attrezzature aggiuntive:
- chioschi ed attrezzature per l'informazione fino ad un massimo di 30 mq di Superficie lorda;
 - posteggi per le biciclette e postazioni per e-bike;
 - servizi igienici;
 - strutture per la cassa, fino ad un massimo di 5,00 mq di Superficie lorda;
- Nel caso di parcheggi interrati si ritiene possano essere utilizzate soluzioni alternative per il soddisfacimento degli standard quali la raccolta e la canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari.
9. Per il miglioramento ambientale e paesaggistico il P.P. intende incentivare la diffusione di coperture verdi per la dispersione delle acque di pioggia; a tal fine le coperture verdi concorreranno al raggiungimento dell'IPT.



TITOLO III – ATTUAZIONE DEL PIANO

**ART.8. ATTUAZIONE DEL PIANO PROGRAMMATICO**

1. Il P.P. si attua, secondo quanto stabilito dalle presenti norme, per mezzo di:
 - a) Interventi Edilizi Convenzionati (I.E.C.);
 - b) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
 - c) Progetto di Opera Pubblica (OOPP).
2. I vincoli preordinati all'esproprio possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata: in tal caso al proprietario o avente titolo è dovuto un indennizzo nella misura e con le modalità previste dalla normativa vigente ovvero adeguate forme di compensazione.

ART.9. INTERVENTO EDILIZIO CONVENZIONATO (I.E.C.)

1. L'Intervento Edilizio Convenzionato si configura come un intervento diretto in cui le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata
2. Con L'I.E.C. il richiedente il titolo abilitativo si impegna a completare le opere di urbanizzazione mancanti e/o a cedere gratuitamente alla AC le aree delle stesse.
3. La convenzione è approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
4. Possono essere oggetto di convenzionamento una o più delle seguenti fattispecie:
 - a) Le caratteristiche morfologiche degli interventi;
 - b) La realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale;
 - c) La realizzazione e cessione gratuita (o assoggettamento all'uso pubblico) dei sedimi e delle opere di urbanizzazione primaria previste del Piano e/o di quelle necessarie all'insediamento, ivi comprese le aree destinate a parcheggio e verde di base, entro tre anni dalla data di rilascio o presentazione della prima istanza edilizia e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità;
 - d) La cessione gratuita o assoggettamento all'uso pubblico delle aree per urbanizzazione secondaria all'atto del rilascio o presentazione della prima istanza edilizia, o la loro monetizzazione qualora ammesso dalle presenti norme;
 - e) Termini e modalità gestionali degli spazi pubblici o d'uso pubblico;
 - f) Garanzie finanziarie per l'attuazione degli obblighi assunti.

ART.10. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)

1. Il P.P. indica le parti del territorio nelle quali il rilascio del permesso di costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un P.U.A.; il P.U.A. può essere d'iniziativa pubblica e/o privata.
2. I P.U.A. sono quei piani che, in accordo con le previsioni del P.U.C. e degli A.P.I., precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione. Rientrano tra questi:
 - a) Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della L. 1150/1942 e s.m.i.;
 - b) Piani di Lottizzazione, di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m.i.;
 - c) Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L. 167/1962 e s.m.i.
 - d) Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della L. 865/1971 e s.m.i.;
 - e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della L. 457/1978 e s.m.i.
3. Il P.U.A. è sempre richiesto come presupposto per il rilascio del permesso di costruire in comprensorio assoggettato per la prima volta alla edificazione e del tutto carente di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



4. Nell'ambito dei P.U.A., per strutture particolarmente rilevanti, per collocazione, dimensione o funzione, l'Amministrazione Comunale potrà assumere l'iniziativa o richiedere alla proprietà di svolgere concorsi di progettazione urbanistica o architettonica.
5. I P.U.A. devono rispettare le destinazioni funzionali, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per le rispettive zone. Detti piani oltre a rispettare le dimensioni imposte dalla normativa devono comprendere tutti i suoli, delimitati da confini di zone omogenee.

ART.11. LE CARATTERISTICHE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Il P.U.A. deve definire:
 - a) La massima edificazione nei limiti di applicazione degli Indici Urbanistici di zona;
 - b) Le opere di urbanizzazione conseguenti all'edificazione da realizzare e da cedere al Comune;
 - c) Gli spazi pubblici e le aree da realizzare e/o cedere al Comune;
 - d) La tipologia dei fabbricati di nuova costruzione e la disciplina dei fabbricati esistenti.
2. Non costituiscono varianti al P.U.C.:
 - a) La verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e in ogni caso le modifiche tecniche obbligatorie;
 - b) La precisazione dei tracciati viari;
 - c) Le modificazioni del perimetro del P.U.A. rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici e idrogeologici;
 - d) Le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 3 comma 1 lettere a), b), c) e d);
 - e) Le modifiche o diversa dislocazione, nel perimetro del P.U.A., degli insediamenti, dei servizi o attrezzature, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e che non incidono sul dimensionamento globale del piano, sugli indici di fabbricabilità e sulla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico nel rispetto del D.M. 1444/1968;
 - f) Gli interventi in attuazione dell'articolo 7 della L.R. 19/2009.
3. Al P.U.A. deve essere allegato uno schema di convenzione, già sottoscritto dai soggetti attuatori, disciplinante i rapporti tra questi ed il Comune. La convenzione disciplina compiutamente i rapporti tra i soggetti proprietari degli immobili inclusi nel P.U.A. e/o i loro aventi causa, ed il Comune; essa deve prevedere:
 - a) L'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria negli Ambiti di Trasformazione;
 - b) L'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
 - c) L'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, pubbliche e private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
 - d) La cessione gratuita degli standard urbanistici compresi nel P.U.A.;
 - e) Le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;
 - f) La quota di edilizia convenzionata che eventualmente si intende realizzare negli ATR.

ART.12. DISCIPLINA DEI MANUFATTI ESISTENTI ALL'INTERNO DEL P.U.A.

1. È possibile ipotizzare la non demolizione dei manufatti esistenti e utilizzati all'interno degli Ambiti di Trasformazione, con conservazione delle superfici esistenti, solo nel caso in cui la destinazione d'uso è compatibile con quelle previste dal P.U.C.



2. Nel caso in cui i manufatti, all'interno delle previsioni del P.U.A., siano conservati con le loro destinazioni d'uso, in quanto compatibili con le previsioni del P.U.C., non saranno considerati nel calcolo della massima edificazione:
 - a) Le superfici lorde di questi manufatti;
 - b) La loro area di sedime;
 - c) I suoli liberi da edificazione connessi a tali manufatti in ragione del nesso di pertinenzialità e/o lotto di riferimento e/o connessione funzionale quale risultante dai titoli abilitativi o da procedure di condono edilizio.
3. La non considerazione di tali aree nel calcolo della massima edificazione possibile all'interno del P.U.A. determina che questa conservazione non contribuisce alla formazione di carico urbanistico, non considera i manufatti nella distribuzione nelle aliquote residenziali/produuttive e comporta, conseguentemente, la rideterminazione della SL della Area di Trasformazione; il fabbisogno di standard residenziali sarà quindi calcolato rispetto agli abitanti da insediare con il progetto di P.U.A.
4. I titolari di questi manufatti esistenti ed utilizzati, manifestano formalmente al soggetto promotore la loro volontà di non partecipare alla trasformazione; il mancato riscontro al formale invito a partecipare alla trasformazione, effettuato con notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine di trenta giorni, equivale a manifestazione di non volontà alla trasformazione.
5. Il P.U.A. dovrà disciplinare, attraverso le Norme Tecniche di Attuazione, gli interventi ammissibili (interventi non comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, senza possibilità di utilizzazione a fini edificatori delle aree connesse) e tutte le misure atte ad armonizzare la permanenza di questi immobili con il nuovo assetto morfologico dell'Ambito di Trasformazione. Le N.T.A. del P.U.A. provvederanno, inoltre, a disciplinare eventuali forme e relativi oneri di successiva utilizzazione di infrastrutture, attrezzature e servizi connessi alla realizzazione del P.U.A.
6. La conservazione di manufatti edilizi, comunque, costituendo elemento derogatorio alle procedure di realizzazione dell'Ambito di Trasformazione, è determinata dalla impossibilità di delocalizzazione manufatti ad uso produttivo in atto, o dalla impossibilità di allocare in altre residenze gli abitanti insediati, o dalla eccessiva onerosità dei procedimenti di esproprio e/o demolizione, e dovrà essere adeguatamente proposta e motivata dal P.U.A.:
 - a) Dimostrando la compatibilità funzionale dei manufatti e delle aree rispetto alle destinazioni d'uso previste dal P.P. per l'Ambito di Trasformazione;
 - b) Dimostrando la compatibilità dei manufatti e delle aree rispetto al progetto complessivo di riassetto morfologico dell'area;
 - c) Prevedendo che per i manufatti in questione si possano effettuare esclusivamente interventi non comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso.

ART.13. ESPROPRIAZIONE DEGLI IMMOBILI PER L'ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

1. Gli immobili espropriati per l'attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica sono acquisiti dai soggetti esproprianti nel rispetto delle disposizioni di cui al D.P.R. 327/2001.
2. Se l'espropriazione è eseguita dal Comune, gli immobili sono acquisiti al patrimonio comunale e il Comune può cederne la proprietà o, in caso di vincolo di indisponibilità, concedere gli stessi in diritto di superficie a terzi per la edificazione, previo esperimento di procedure ad evidenza pubblica, in esito alle quali è stipulata apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.
3. La concessione a terzi per la edificazione non può eccedere il termine massimo di quarantacinque anni.