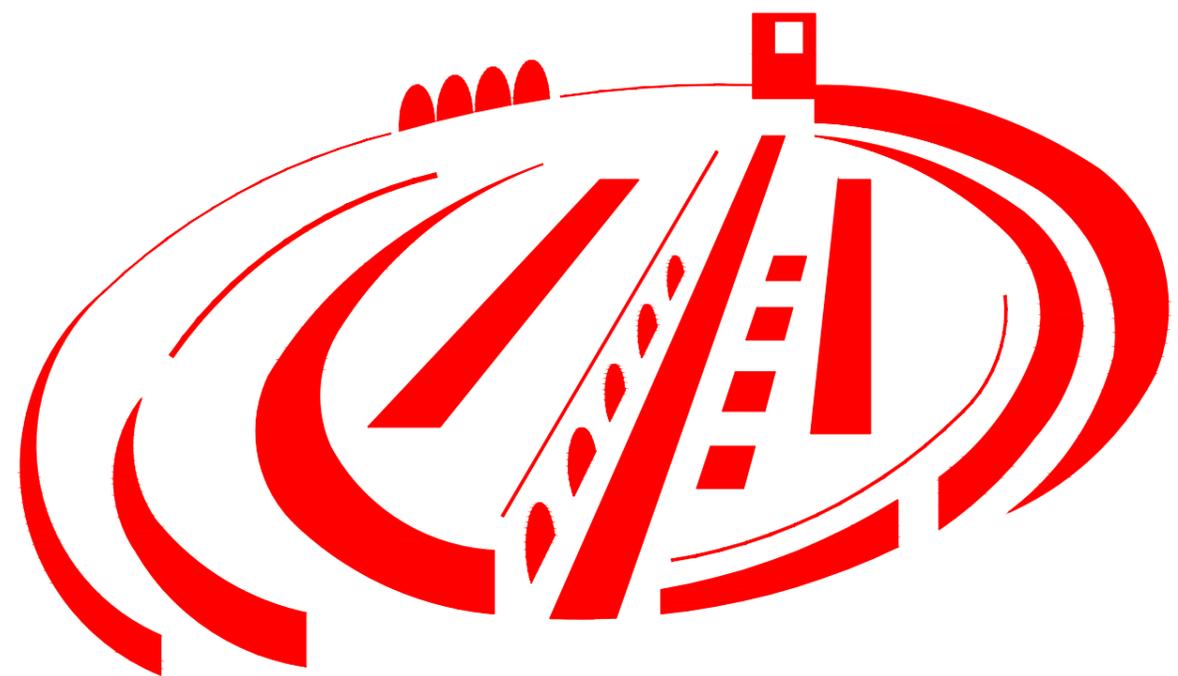


Comune di S. Maria Capua Vetere  
Settore Tecnico - Territorio  
Ufficio di Piano



Università degli Studi di Napoli "Federico II"  
Centro Interdipartimentale di Ricerca L.U.P.T.  
Coordinamento Scientifico



## PUC - S. MARIA CAPUA VETERE

PUC adottato con delibera della Giunta Comunale n°223 del 21/12/2022, aggiornato a seguito delle osservazioni accolte con delibera di Giunta Comunale n° 89 del 02/05/2023

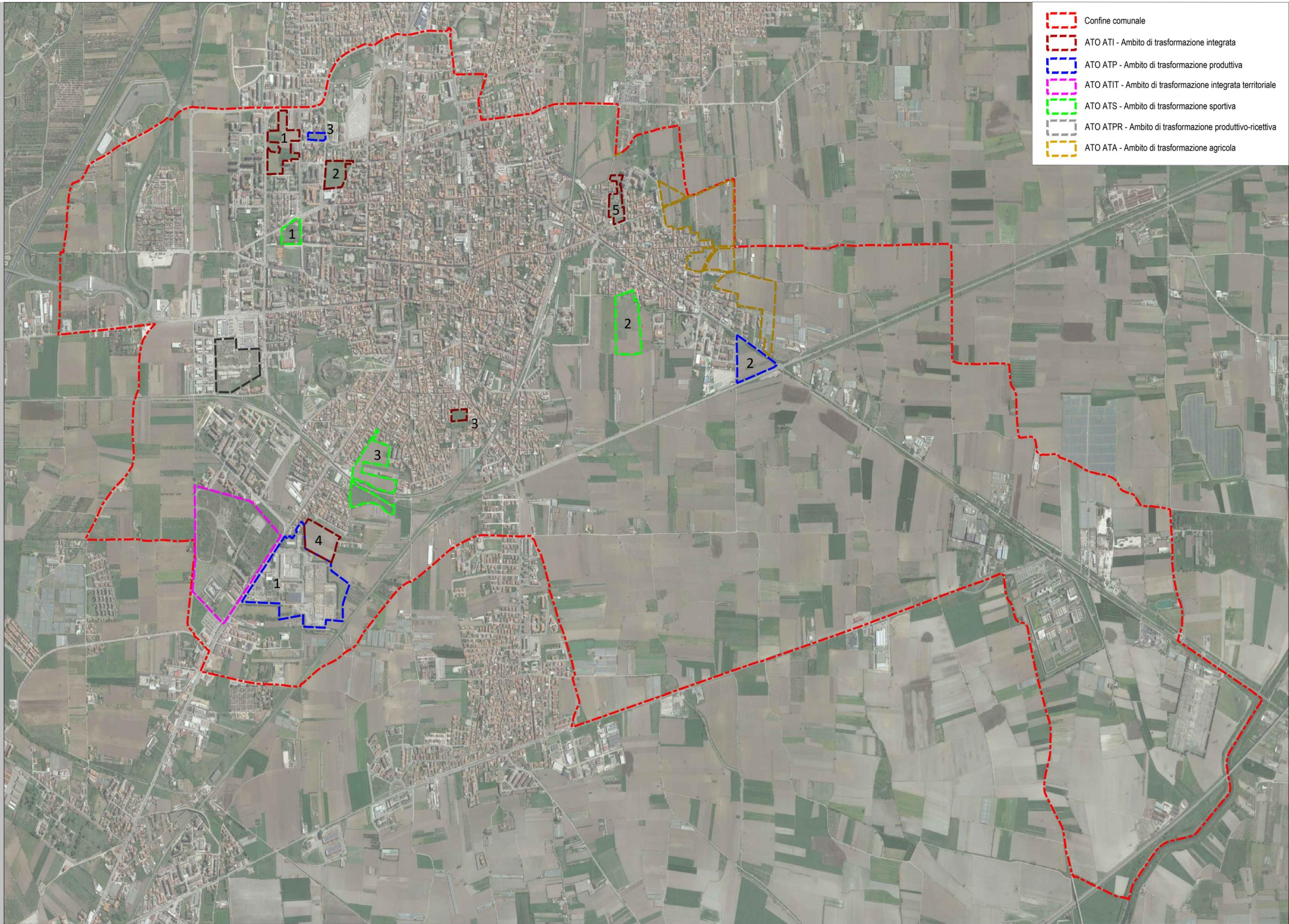
Sindaco: Avv. Antonio Mirra  
Responsabile Unico del Procedimento: Ing. Giancarlo D'Aco  
Collaboratore Responsabile Unico del Procedimento: Arch. Michele Punzo, Arch. Giuseppe Della Gatta

Coordinamento Scientifico: Prof. Arch. Antonio Acierno  
Ambito Pianificazione e GIS: Arch. Gianluca Lanzi, Arch. Federica Piemontese, Arch. Ivan Pistone, Arch. Luca Scaffidi  
Ambito Valutazione Ambientale Strategica: Arch. Saverio Parrella, Arch. Cristoforo Pacella  
Ambito Normativo: Pianif. Terr. Francesco Abbamonte

Data: MAGGIO 2023

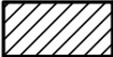
QUADRO PROGRAMMATICO  
SCHEDE PROGETTUALI

Q.P. 1



# LEGENDA

## CARTOGRAFIA DI BASE

- ● ● Confini comunali Santa Maria Capua Vetere
- ● ● Altri confini comunali
-  Edifici rilevati da CTR
-  Edifici aggiornati al 2022
-  Edifici risalenti al 1957

## SISTEMA NATURALE E RURALE

-  E<sub>u</sub> ATO Eu - Ambiti agricoli urbani
-  E<sub>p</sub> ATO Ep - Ambiti agricoli periurbani
-  A.T.A. ATO ATA - Ambito di trasformazione agricola ("Parco agricolo S.Andrea")

## SISTEMA INSEDIATIVO

-  A ATO A - Ambiti di recupero e valorizzazione
-  B<sub>1</sub> ATO B1 - Ambiti urbani consolidati
-  B<sub>2</sub> ATO B2 - Ambiti urbani di riassetto e consolidamento
-  S<sub>A</sub> SA - Spazi aperti in ambiti urbani
-  B<sub>3</sub> ATO B3 - Aree produttive esistenti interne e compatibili con il tessuto urbano
-  C<sub>1</sub> ATO C1 - Ambiti urbani di integrazione
-  D<sub>1</sub> ATO D1 - Aree produttive esistenti esterne o ai margini del tessuto edificato
-  D<sub>1P</sub> ATO D1P - Aree produttive esistenti esterne o ai margini del tessuto edificato di progetto
-  D<sub>2</sub> ATO D2 - Aree produttive di progetto
-  D<sub>2P</sub> ATO D2P - Aree commerciali di progetto
-  Edilizia in zona agricola
-  D<sub>3</sub> ATO D3 - Aree artigianali di completamento per la lavorazione degli inerti

## DOTAZIONI TERRITORIALI

-  IC ATO IC - Attrezzature pubbliche esistenti di interesse locale
-  IC-AMP ATO IC-AMP - Attrezzature pubbliche e impianti tecnologici di interesse locale di ampliamento e progetto
-  ICT ATO ICT - Attrezzature pubbliche esistenti di interesse territoriale

-  ICT-AMP ATO ICT-AMP - Attrezzature pubbliche di interesse territoriale di ampliamento e di progetto
-  V<sub>A</sub> ATO VA - Area per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
-  V<sub>AN</sub> ATO VAN - Area per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport di nuovo impianto
-  S ATO S - Area per istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo)
-  S<sub>N</sub> ATO SN - Area per istruzione di nuovo impianto
-  I<sub>S</sub> ATO IS - Area per l'istruzione superiore
-  P ATO P - Aree per parcheggi esistenti
-  P<sub>N</sub> ATO PN - Aree per parcheggi di nuovo impianto
-  ITE ITE - Impianti tecnologici esistenti
-  Distributori di carburanti

## RISORSE CULTURALI

-  BA Beni archeologici
-  ATO A: Parco urbano - archeologico
-  Edifici vincolati
-  Edifici di interesse storico-culturale

## AREE DI TRASFORMABILITÀ

### Rigenerazione urbana

-  Ambiti di riqualificazione urbana
-  ATO ATIT - Ambiti di trasformazione integrata territoriale

### Nuovo impianto

-  ATO ATI - Ambiti di trasformazione integrata
-  ATO ATP - Ambiti di trasformazione produttiva
-  ATO ATPR - Ambiti di trasformazione produttiva-ricettiva
-  ATO ATS - Ambiti di trasformazione sportiva

## SISTEMA INFRASTRUTTURALE

-  Strade esistenti
-  Strade di progetto
-  Strade di progetto (asse anulare)
-  Ferrovia
-  Metropolitana regionale

## INQUADRAMENTO AMBITO



## UNITÀ TERRITORIALE OMOGENEA ELEMENTARE DI RIFERIMENTO

U.T.O.E. 1 - Centro

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Ambito di trasformazione integrata 1 - A.T.I. 1  
Realizzazione di un insediamento a carattere residenziale e commerciale con aree verdi attrezzate.

## ABITANTI INSEDIABILI

302\*

## NUMERO MEDIO DI ALLOGGI

76\*\*

\*Abitanti insediabili = Vol max / 100 mc \*\* Numero medio di alloggi = Abitanti insediabili / 4 (si considera un alloggio medio per 4 abitanti)

## STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Piano urbanistico attuativo convenzionato o Permesso di Costruire convenzionato esteso al comparto perequativo.

## OBIETTIVI D'AMBITO

Si prevede di realizzare un nucleo residenziale con relativi servizi integrati e piani terra destinati all'attività commerciale, corredato da un'ampia area verde attrezzata, dedicata allo sport e allo svago, con funzione di ecosistema di compensazione, prevedendo misure a sostegno del drenaggio urbano e del principio di invarianza idraulica; saranno inoltre presenti alcuni edifici ad uso pubblico. I nuovi edifici dovranno ispirarsi ai principi della bioarchitettura in modo da soddisfare elevati standard prestazionali e richiedere bassi consumi energetici per raggiungere l'obiettivo dell'autosufficienza energetica. Si prescrivono anche due aree a parcheggio pubblico che dovranno essere assimilate al concetto di *green parking*, garantendo la massima permeabilità del suolo. Gli interventi per l'ambito di trasformazione A.T.I. 1 dovranno garantire un disegno unitario, sistematico ed integrato dell'area, saturando positivamente i vuoti spaziali presenti attualmente tra gli oggetti urbani che insistono sul lotto.

## STRALCIO DEL PIANO STRUTTURALE

SCALA 1:3000



## DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

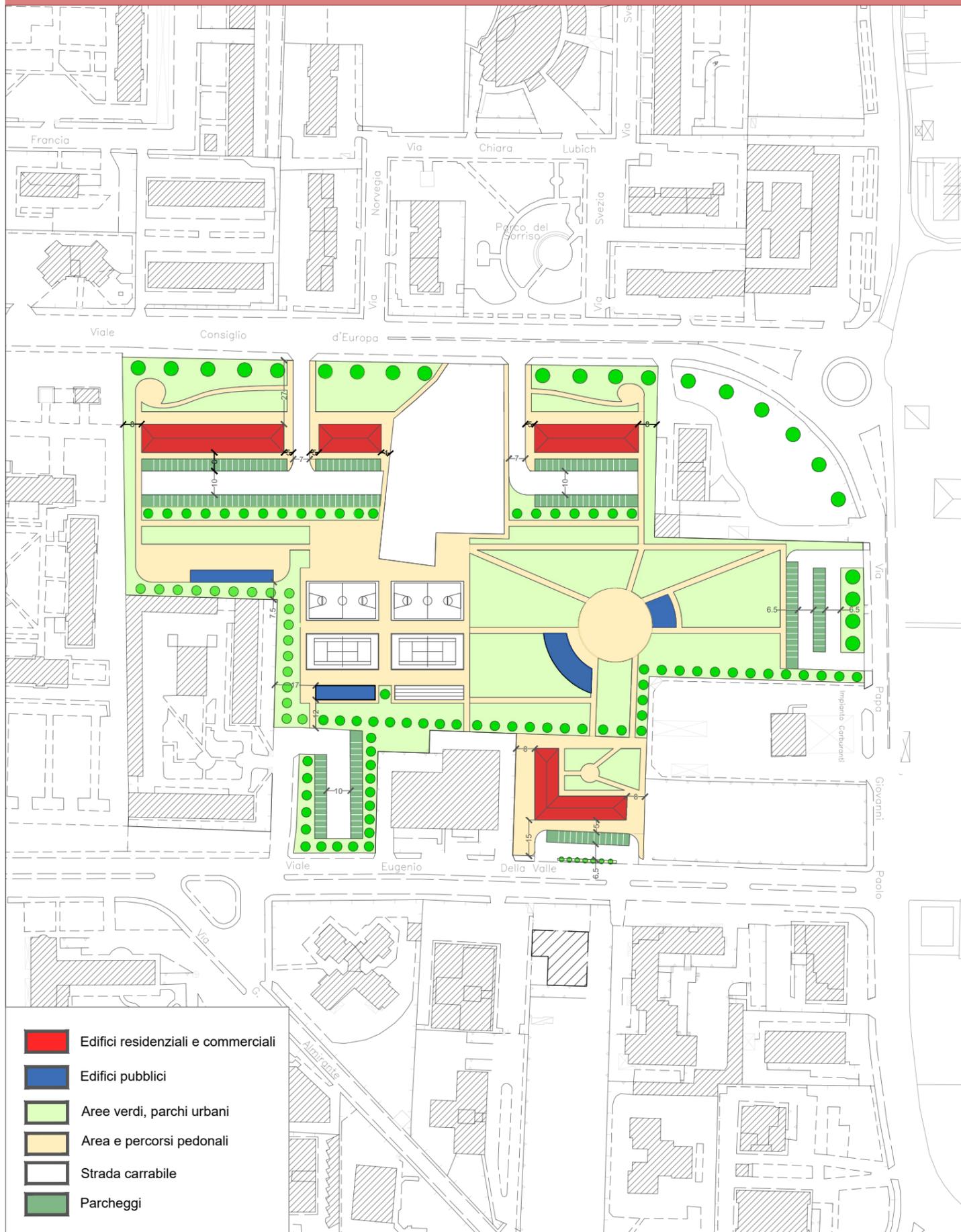
- R1. Abitazioni
- R3. Abitazioni sociali a canone sostenibile
- P13. Attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness
- P14. Attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero
- C1. Esercizi di vicinato (fino a 250 mq)
- C10 Pubblici esercizi

## PRESCRIZIONI PER L'AMBITO

- Si osservino gli allineamenti rispetto alle strade nonché le distanze fra gli edifici come disciplinato dal D.M. 1404/68 per le zone C.
- È necessario osservare lo schema funzionale vincolante. Nel riquadro "Esempio di progetto non vincolante" si presenta una possibile soluzione modificabile in sede di progetto definitivo, fermo restando quanto sotto riportato e gli indici urbanistici perequativi.
- Il numero medio di alloggi è calcolato sulla famiglia composta da 4 persone, tuttavia si possono progettare alloggi di taglio maggiore o minore nel rispetto delle normative vigenti.
- Gli edifici ricadenti in zona residenziale e commerciale secondo lo schema funzionale vincolante possono avere altezza massima di 20 m con massimo 5 piani residenziali fuori terra.
- Il numero medio di alloggi è calcolato sulla famiglia composta da 4 persone, tuttavia si possono progettare alloggi di taglio maggiore o minore nel rispetto delle normative vigenti.
- Gli edifici degli ambiti 1, 2 e 3 destineranno il piano terra a funzioni commerciali e i restanti piani a funzioni residenziali.
- Nella convenzione del PUA o P.d.C. convenzionato, bisogna prevedere la cessione a titolo gratuito al comune della superficie dell'ambito 4, 5 e 6 e la costruzione e cessione a titolo gratuito di opere pubbliche insistenti sull'area dell'ambito 4, 5 e 6.
- Bisogna destinare il 30 % del volume residenziale degli ambiti 1 e 3 per realizzare opere di *social housing*.

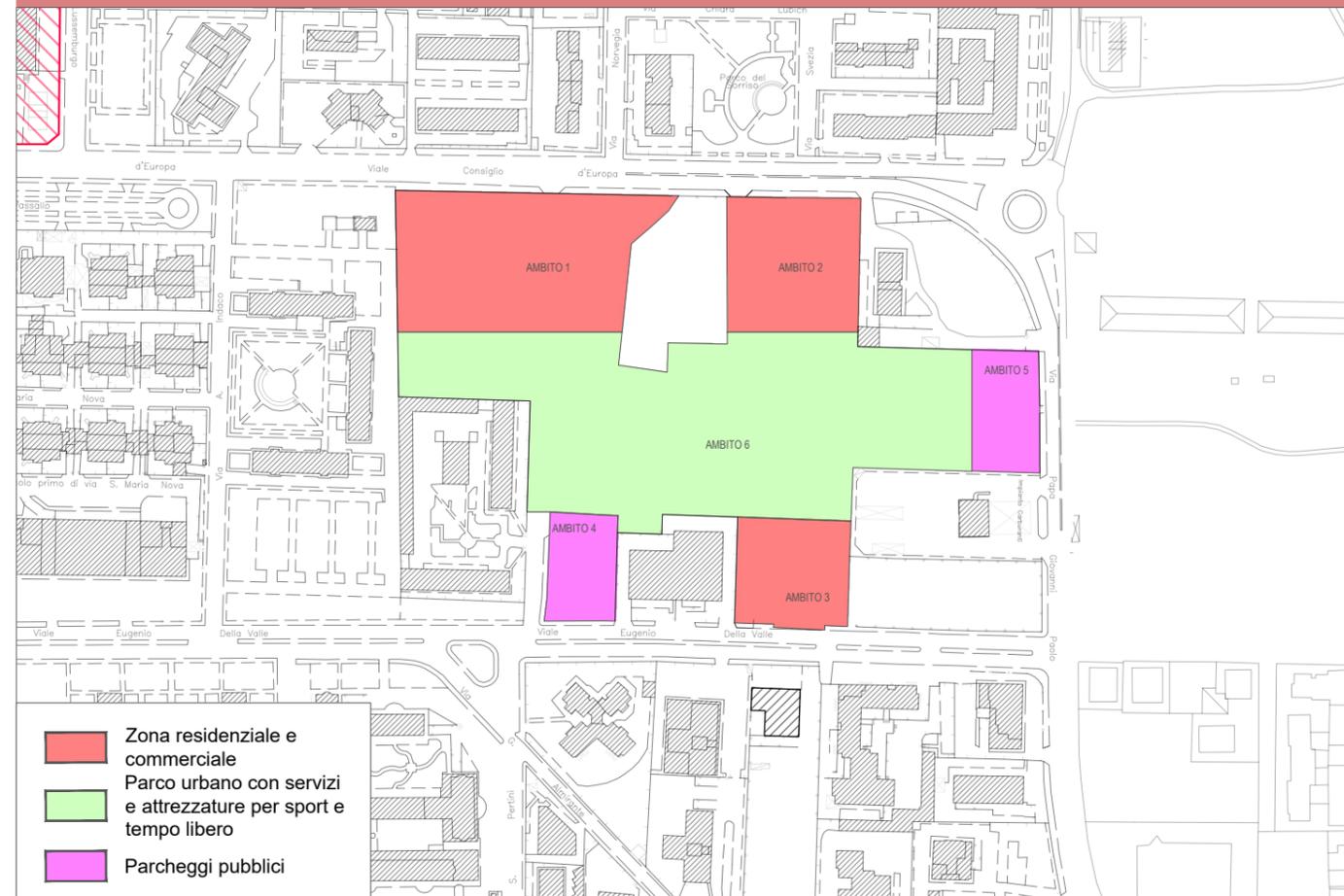
## ESEMPIO DI PROGETTO NON VINCOLANTE

SCALA 1:2000



## SCHEMA FUNZIONALE VINCOLANTE

SCALA 1:3000



## INDICI URBANISTICI E PEREQUATIVI

- \* Superficie territoriale = 37.760 mq
- \* Aree da cedere = 22.814 mq
  - di cui area verde attrezzata (Ambito 6) = 19.145 mq
  - di cui parcheggi pubblici (Ambito 4 + Ambito 5) = 3.669 mq

- EDILIZIA RESIDENZIALE-COMMERCIALE**
- Superficie fondiaria (Ambito 1 + Ambito 2 + Ambito 3) = 14.946 mq
  - Altezza massima = 20 m con massimo 5 piani residenziali fuori terra
  - Volume residenziale = 30.208 mc
  - Volume commerciale = 7.552 mc
  - Volume totale = 37.760 mc
  - Plafond residenziale = 0,8 mc / mq
  - Plafond commerciale = 0,2 mc / mq

- EDILIZIA PUBBLICA**
- Superficie Ambito 6 = 19.145 mq
  - Numero massimo di edifici = 4
  - Altezza massima = 8 m
  - Volume minimo = 2.500 mc
  - Volume massimo = 3.800 mc
- \* Rapporto di copertura fondiario = 30 %  
 \* Indice di permeabilità fondiaria = 60 % (rispetto alla superficie fondiaria detratta l'area coperta dagli edifici)

## INQUADRAMENTO AMBITO



## UNITÀ TERRITORIALE OMOGENEA ELEMENTARE DI RIFERIMENTO

U.T.O.E. 1 - Centro

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Ambito di trasformazione integrata 2 - A.T.I. 2  
Realizzazione di un insediamento a carattere residenziale e commerciale con aree verdi attrezzate.

## ABITANTI INSEDIABILI

127\*

## NUMERO MEDIO DI ALLOGGI

32\*\*

\* Abitanti insediabili = Vol max / 100 mc \*\* Numero medio di alloggi = Abitanti insediabili / 4 (si considera un alloggio medio per 4 abitanti)

## STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Piano urbanistico attuativo convenzionato o Permesso di Costruire convenzionato esteso al comparto perequativo.

## OBIETTIVI D'AMBITO

Si prevede di realizzare un nucleo residenziale e commerciale con relativi servizi integrati sul fronte stradale di via Giacinto Bosco. L'intervento comprende anche un'area destinata a verde pubblico attrezzato con funzione di ecosistema di compensazione, prevedendo misure a sostegno del drenaggio urbano e del principio di invarianza idraulica: in tale zona, sorgeranno alcuni edifici ad uso pubblico, raggruppati attorno ad una piazza di nuovo impianto. I nuovi edifici pubblici e residenziali dovranno ispirarsi ai principi della bioarchitettura in modo da soddisfare elevati standard prestazionali e richiedere bassi consumi energetici per raggiungere l'obiettivo dell'autosufficienza energetica. L'intervento prevede infine un nuovo parcheggio pubblico e relativa viabilità nella porzione meridionale dell'ambito: tale area dovrà essere assimilata al concetto di green parking, garantendo la massima permeabilità del suolo.

## DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

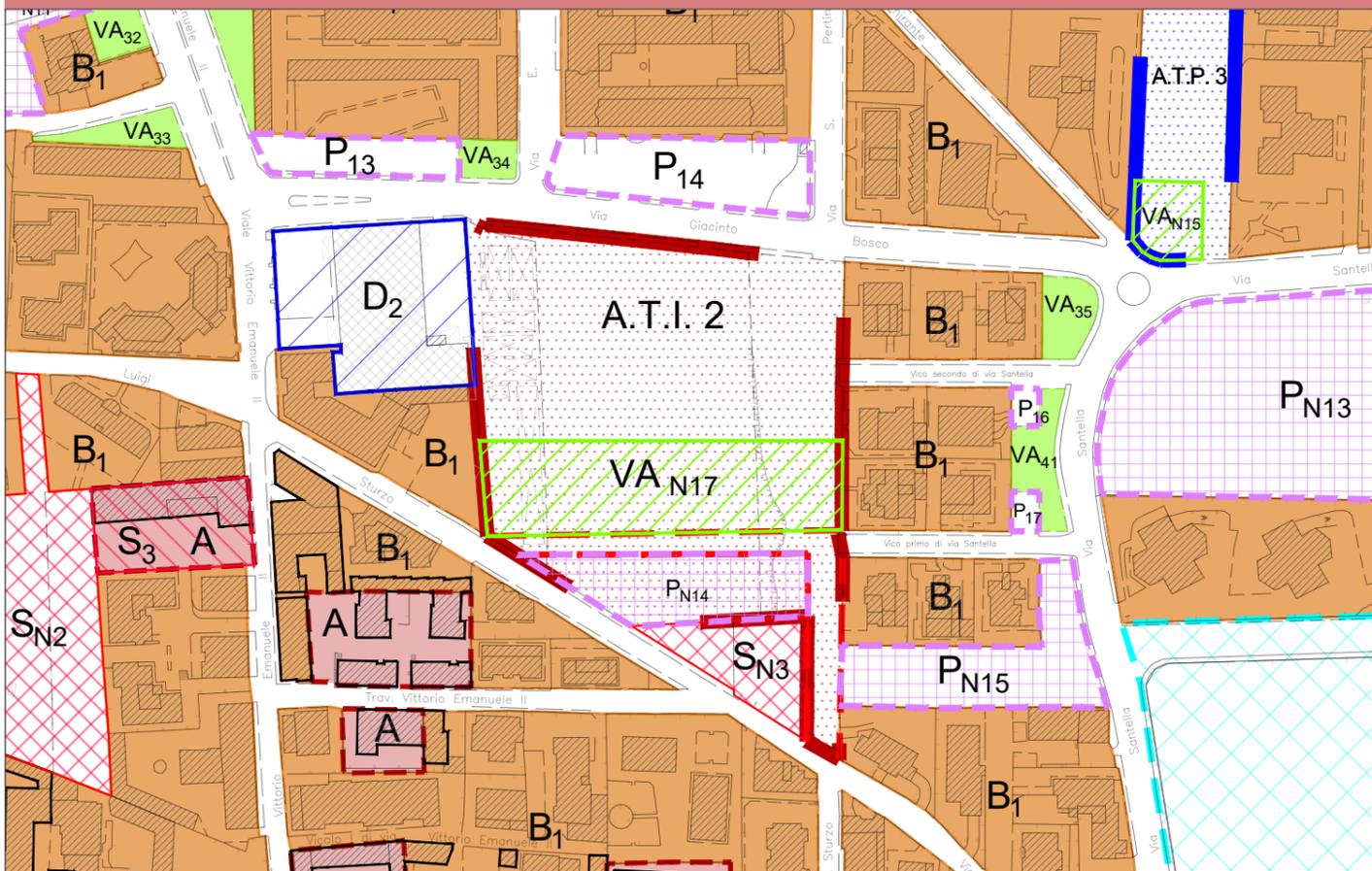
- R1. Abitazioni
- P13. Attrezzature coperte per servizi culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness
- P14. Attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero
- C1. Esercizi di vicinato (fino a 250 mq)
- C2. Medie strutture di vendita (da 250 a 2500 mq)
- C4. Centro commerciale
- C6. Outlet
- C8. Attività commerciali temporanee
- C10. Pubblici esercizi

## PRESCRIZIONI PER L'AMBITO

- Si osservino gli allineamenti rispetto alle strade nonché le distanze fra gli edifici come disciplinato dal D.M. 1404/68 per le zone C.
- È necessario osservare lo schema funzionale vincolante. Nel riquadro "Esempio di progetto non vincolante" si presenta una possibile soluzione modificabile in sede di progetto definitivo, fermo restando quanto sotto riportato e gli indici urbanistici perequativi.
- Il numero medio di alloggi è calcolato sulla famiglia composta da 4 persone, tuttavia si possono progettare alloggi di taglio maggiore o minore nel rispetto delle normative vigenti.
- Gli edifici residenziali e commerciali non devono superare i 5 livelli fuori terra con altezza massima pari a 17,5 ml. Gli eventuali piani terra destinati a funzione commerciale dovranno avere un'altezza massima di 4,5 ml.
- Nella convenzione del PUA o P.d.C. convenzionato, bisogna prevedere la cessione a titolo gratuito al comune della superficie degli ambiti 2, 3 e 4 e la costruzione e cessione a titolo gratuito di opere pubbliche insistenti sugli stessi.
- Bisogna destinare il 30 % del volume residenziale dell' Ambito 1 per realizzare opere di *social housing*.

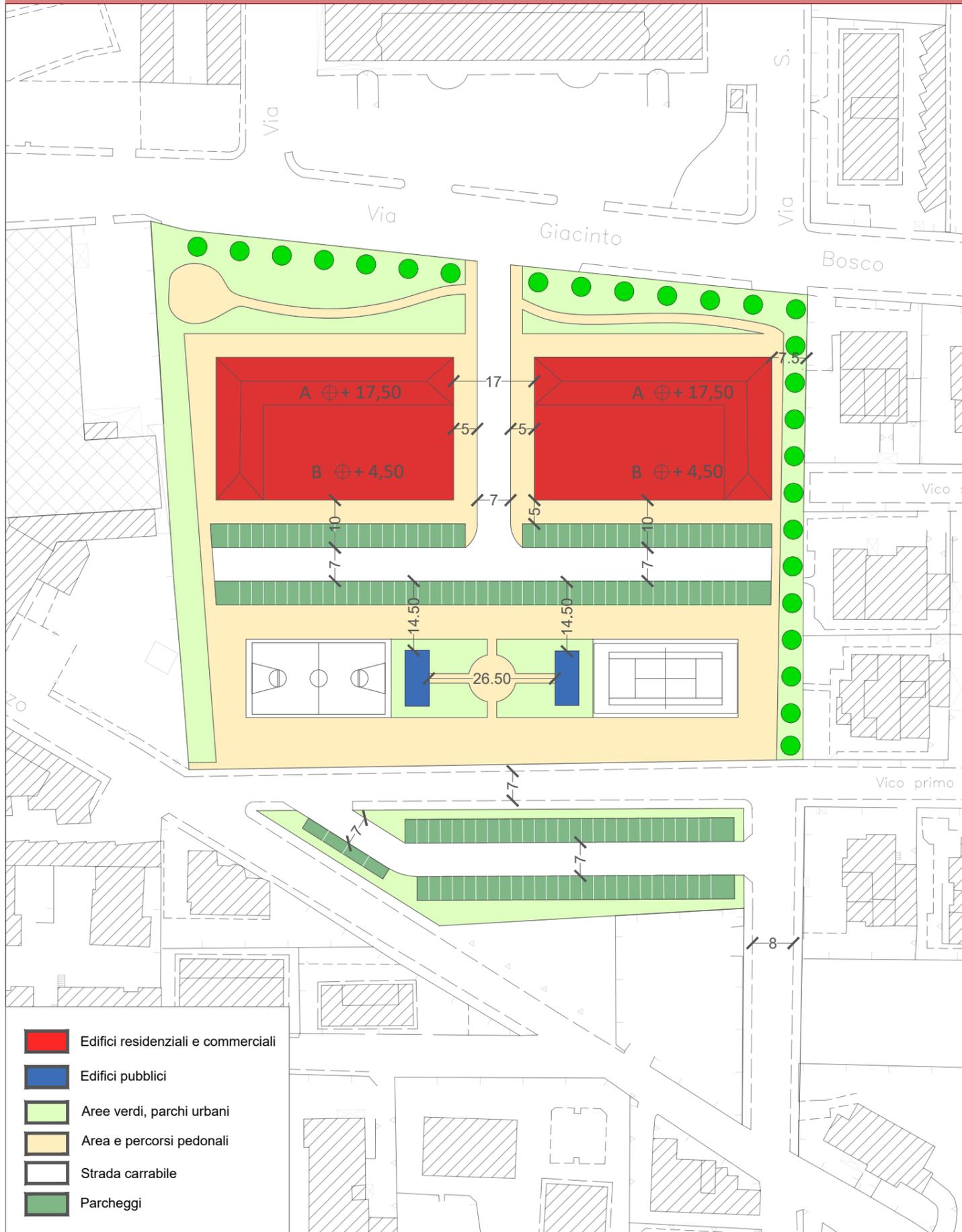
## STRALCIO DEL PIANO STRUTTURALE

SCALA 1:3000



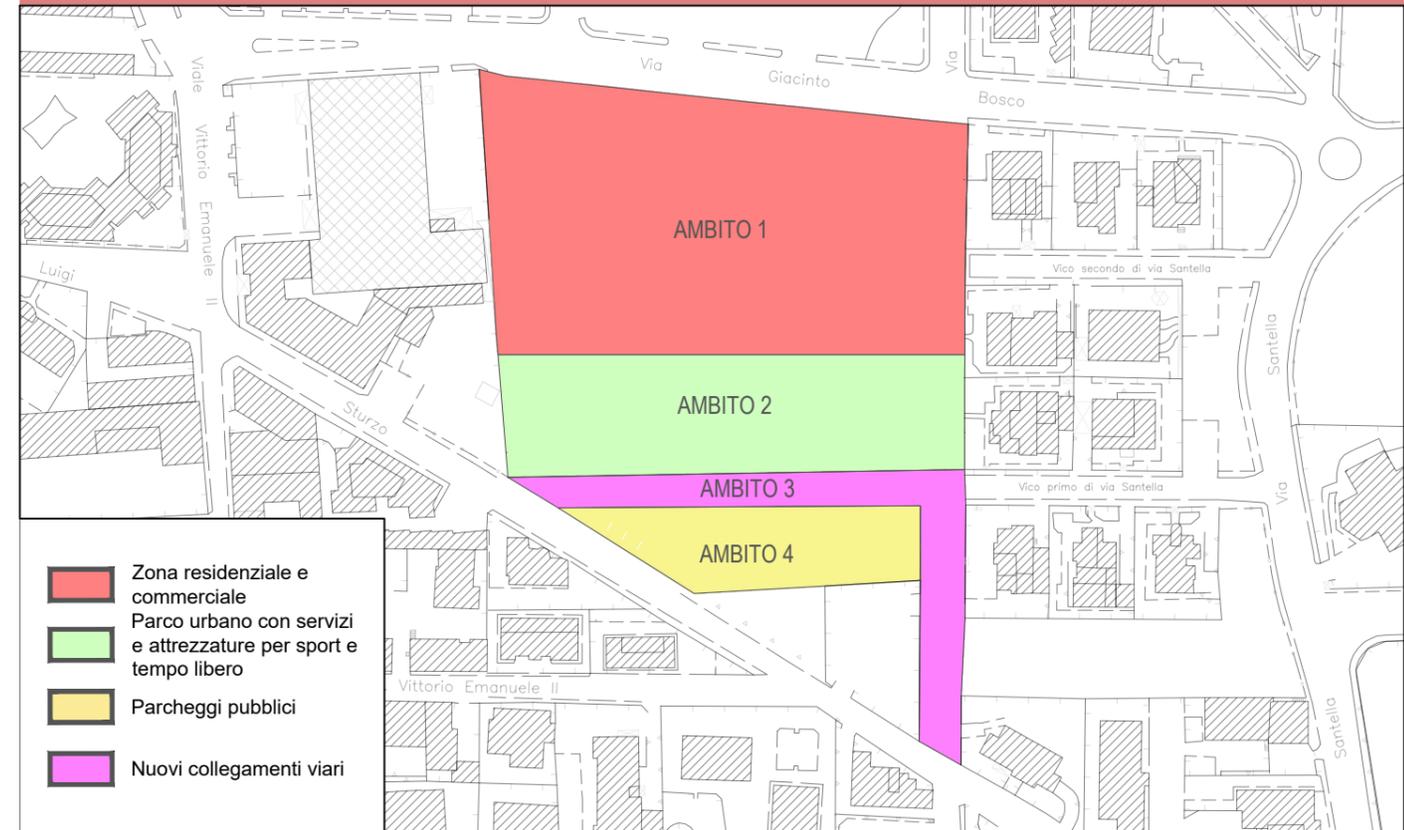
## ESEMPIO DI PROGETTO NON VINCOLANTE

SCALA 1:1000



## SCHEMA FUNZIONALE VINCOLANTE

SCALA 1:2000



## INDICI URBANISTICI E PEREQUATIVI

- \* Superficie territoriale = 18.105 mq
- \* Aree da cedere = 8.351 mq
  - di cui area verde attrezzata (Ambito 2) = 4.394 mq
  - di cui assi stradali (Ambito 3) = 2.031 mq
  - di cui parcheggi pubblici (Ambito 4) = 1.926 mq

- \* Rapporto di copertura fondiario = 30 %
- \* Indice di permeabilità fondiaria = 60 % (rispetto alla superficie fondiaria detratta l'area coperta dagli edifici)

### EDILIZIA RESIDENZIALE-COMMERCIALE

- Superficie fondiaria (Ambito 1) = 9.754 mq
- Numero edifici = 2
- Altezza massima = 17,5 m
- Volume residenziale = 12.674 mc
- Volume commerciale = 12.674 mc
- Volume totale = 25.348 mc
- Plafond residenziale = 0,7 mc / mq
- Plafond commerciale = 0,7 mc / mq

### EDILIZIA DI USO PUBBLICO

- Superficie Ambito 2 = 4.394 mq
- Numero massimo di edifici = 2
- Altezza massima = 10 m
- Volume minimo = 3000 mc
- Volume massimo = 4500 mc

## INQUADRAMENTO AMBITO



## UNITÀ TERRITORIALE OMOGENEA ELEMENTARE DI RIFERIMENTO

U.T.O.E. 1 - Centro

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Ambito di trasformazione integrata 3 - A.T.I. 3  
Realizzazione di un insediamento a carattere residenziale non intensiva e aree verdi.

### ABITANTI INSEDIABILI

40\*

### NUMERO MEDIO DI ALLOGGI

10\*\*

\* Abitanti insediabili = Vol max / 120 mc \*\* Numero medio di alloggi = Abitanti insediabili / 4 (si considera un alloggio medio per 4 abitanti)

## STRUMENTI DI ATTUAZIONE

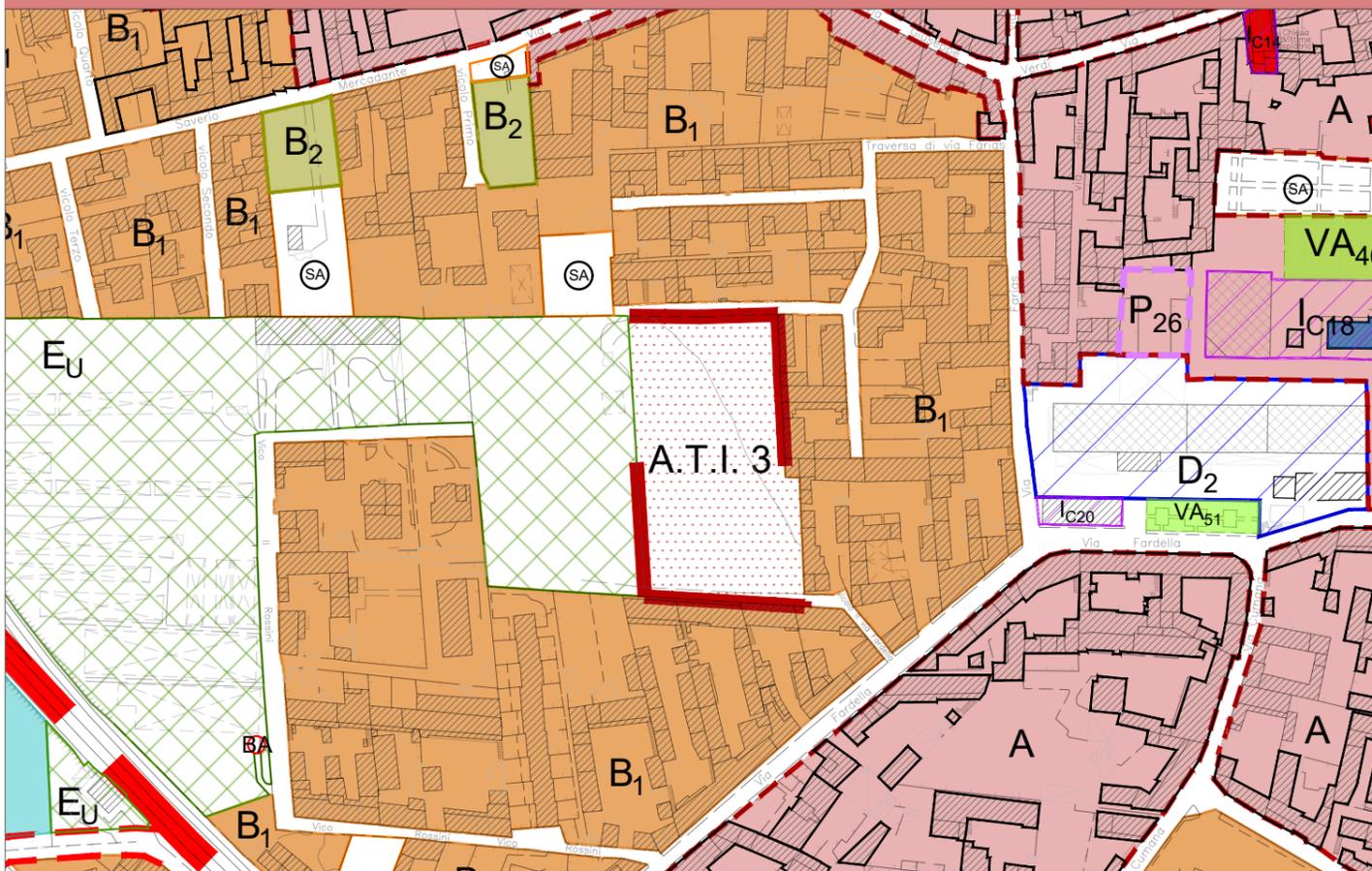
Piano urbanistico attuativo convenzionato o Permesso di Costruire convenzionato esteso al comparto perequativo.

## OBIETTIVI D'AMBITO

In osservanza del Deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 23/04/2021 e del decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 5 del 05/01/2017, si prevede di realizzare un insediamento a carattere residenziale non intensivo con relativi servizi integrati. Gli edifici di nuovo impianto non dovranno superare i 2 livelli fuori terra e dovranno ispirarsi ai principi della bioarchitettura in modo da soddisfare elevati standard prestazionali e richiedere bassi consumi energetici per raggiungere l'obiettivo dell'autosufficienza energetica. Si dispone di realizzare delle aree a verde pubblico con funzione di ecosistema di compensazione, prevedendo misure a sostegno del drenaggio urbano e del principio di invarianza idraulica. L'intervento dovrà prevedere una zona a parcheggio pubblico che dovrà essere assimilata al concetto di green parking, garantendo la massima permeabilità del suolo. Si dovrà proporre un disegno unitario e razionale dell'area che operi per l'incremento della quota di standard e per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo.

## STRALCIO DEL PIANO STRUTTURALE

SCALA 1:3000



## DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

- R1. Abitazioni - P14. Attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero

## PRESCRIZIONI PER L'AMBITO

- È necessario rispettare le funzioni insediabili indicate e gli indici riportati.
- I nuovi edifici non potranno superare i 2 livelli fuori terra e gli 8 m di altezza.
- La distanza minima tra i fabbricati sarà pari all'altezza massima prevista per l'ambito di trasformazione.
- Il distacco minimo dal fronte stradale sarà pari a 5 m.
- Il numero medio di alloggi è calcolato sulla famiglia composta da 4 persone, tuttavia si possono progettare alloggi di taglio maggiore o minore nel rispetto delle normative vigenti.
- Nella convenzione del PUA o P.d.C. convenzionato, bisogna prevedere la cessione a titolo gratuito al comune di un'aliquota per aree a verde pubblico (10% della superficie territoriale), di un'aliquota del 5% (incremento della superficie viaria) e della superficie minima da destinare a standard e la costruzione e cessione a titolo gratuito al comune di opere pubbliche insistenti sulle suddette aree.

## INDICI URBANISTICI E PEREQUATIVI

\* Superficie territoriale = 5.647 mq  
\* Aree da cedere = 1.567 mq  
di cui area verde pubblica (10% St) = 565 mq  
di cui superficie viaria (5% St) = 282 mq  
di cui area standard (40 ab x 18 mq) = 720 mq

- Altezza massima = 8 m  
- Volume totale = 4.800 mc  
- Plafond residenziale = 0,85 mc / mq

\* Rapporto di copertura fondiario = 30 %  
\* Indice di permeabilità fondiaria = 60 % (rispetto alla superficie fondiaria detratta l'area coperta dagli edifici)

### EDILIZIA RESIDENZIALE

- Superficie fondiaria = 4.080 mq

## INQUADRAMENTO AMBITO



## UNITÀ TERRITORIALE OMOGENEA ELEMENTARE DI RIFERIMENTO

U.T.O.E. 4 - Sant'Agostino

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Ambito di trasformazione integrata 4 - A.T.I. 4  
Realizzazione di un insediamento a carattere residenziale, commerciale e terziario.

## ABITANTI INSEDIABILI

102\*

## NUMERO MEDIO DI ALLOGGI

26\*\*

\* Abitanti insediabili = Vol max / 100 mc \*\* Numero medio di alloggi = Abitanti insediabili / 4 (si considera un alloggio medio per 4 abitanti)

## STRUMENTI DI ATTUAZIONE

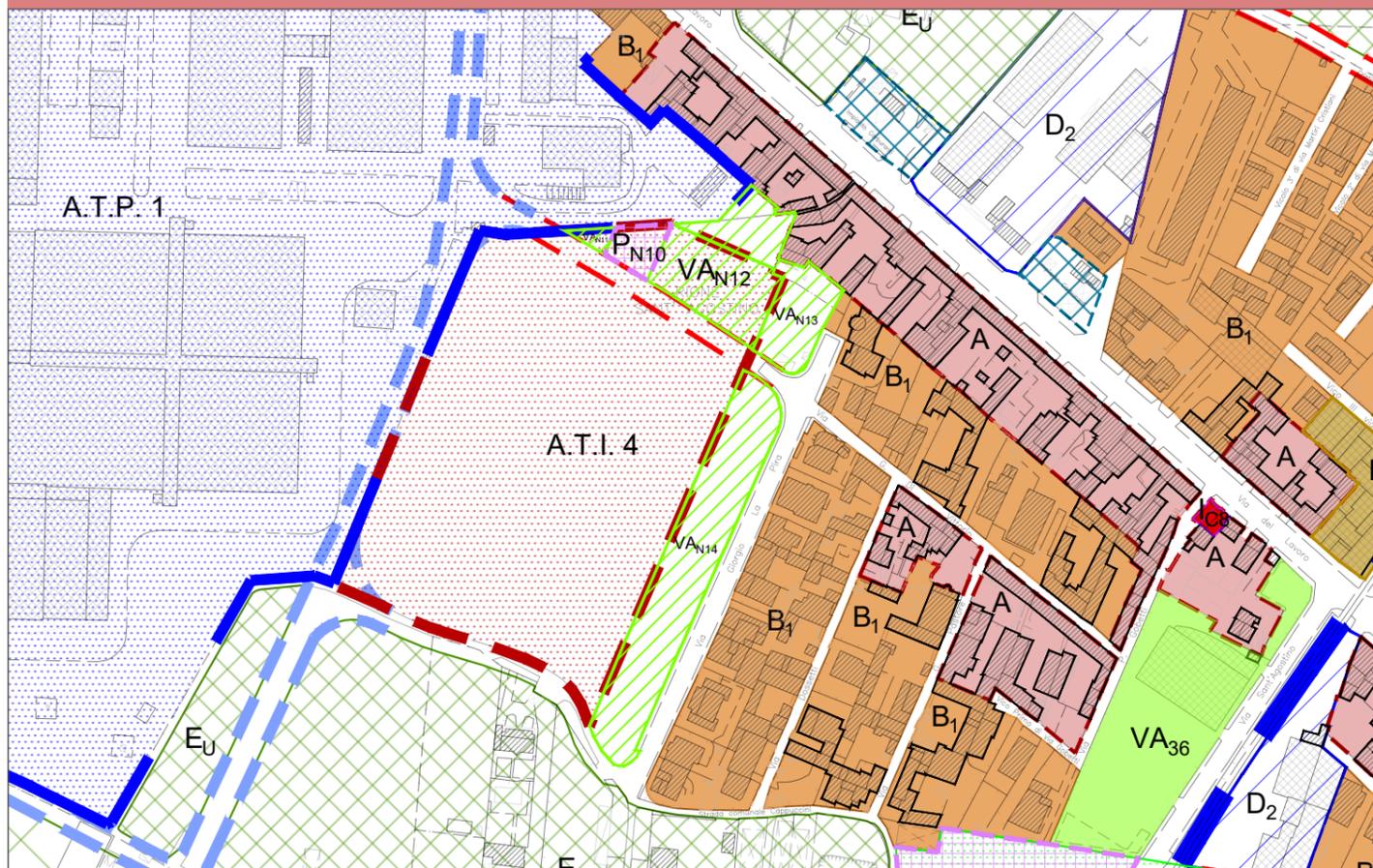
Piano urbanistico attuativo convenzionato o Permesso di Costruire convenzionato esteso all'intero comparto perequativo. Quest'ultimo potrà essere suddiviso in due settori, rispettivamente costituiti dagli ambiti 2, 3 e 7 (Settore A) e dagli ambiti 1, 4, 5 e 6 (Settore B). Il Settore B potrà essere realizzato con intervento diretto sulla base del Piano di Lottizzazione approvato.

## OBIETTIVI D'AMBITO

Sulla base del Piano di Lottizzazione (protocollo n. 0012991) approvato, si prevede di realizzare un nucleo di residenze nella zona centrale dell'ambito, con relativi servizi integrati e spazi commerciali e terziari. A sud-ovest e a nord-est dell'ambito, sarà allocata un'area verde attrezzata con funzione di ecosistema di compensazione, prevedendo misure a sostegno del drenaggio urbano e del principio di invarianza idraulica. Inoltre, si indica la realizzazione di un'area destinata alla funzione commerciale. I nuovi edifici dovranno ispirarsi ai principi della bioarchitettura in modo da soddisfare elevati standard prestazionali e richiedere bassi consumi energetici. L'intervento prevede anche un parcheggio pubblico che dovrà essere assimilato al concetto di green parking, garantendo la massima permeabilità del suolo. Infine, si prevede la realizzazione di un collegamento viario in prosecuzione di via C. Di Vittorio.

## STRALCIO DEL PIANO STRUTTURALE

SCALA 1:3000



## DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

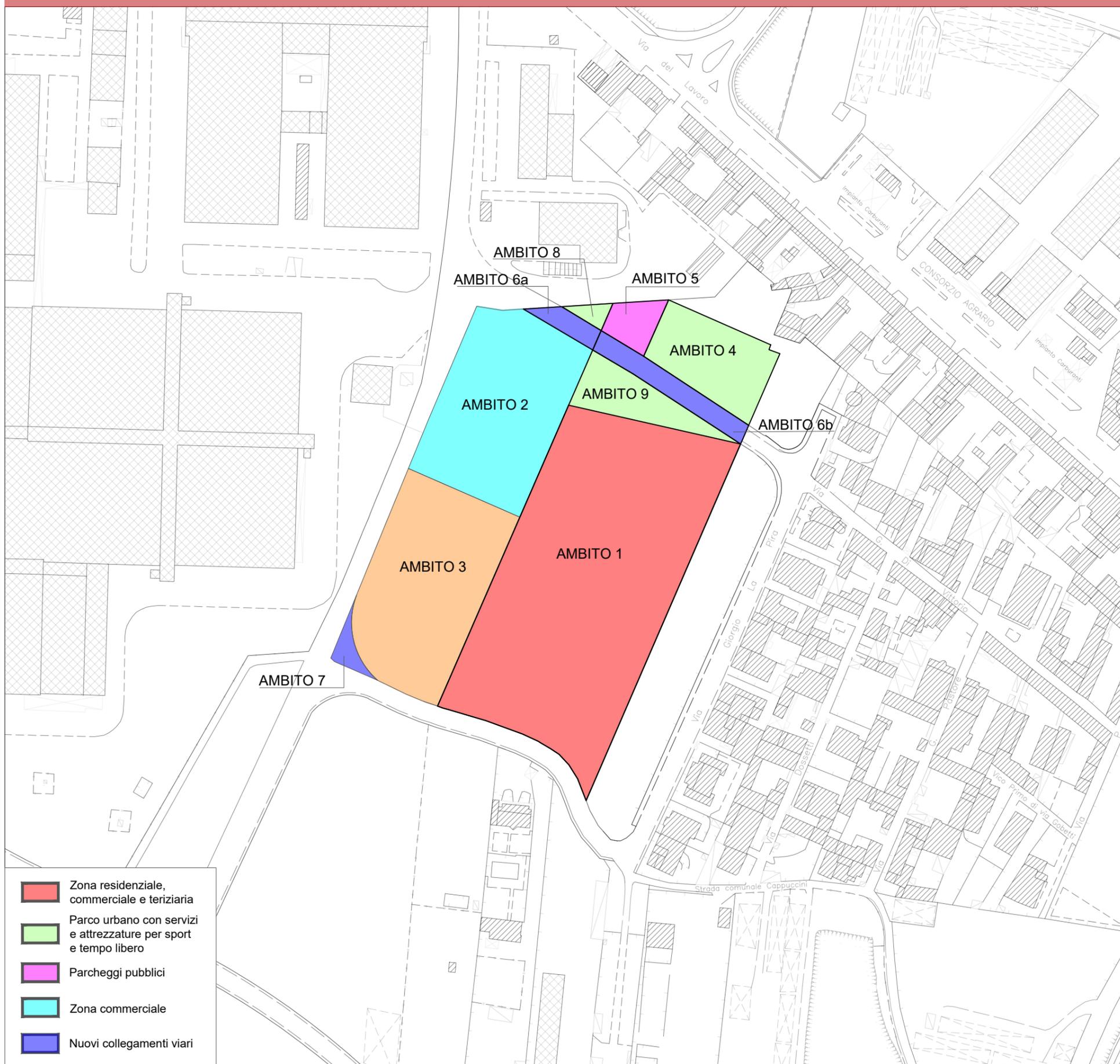
- R1. Abitazioni
- P13. Attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness
- P14. Attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero
- C1. Esercizi di vicinato (fino a 250 mq)
- C2. Medie strutture di vendita (da 250 a 2500 mq)
- C4. Centro commerciale
- C6. Outlet
- C8. Attività commerciali temporanee
- C10. Pubblici esercizi

## PRESCRIZIONI PER L'AMBITO

- Si osservino gli allineamenti rispetto alle strade nonché le distanze fra gli edifici come disciplinato dal D.M. 1404/68 per le zone C.
- È necessario osservare lo schema funzionale vincolante, rispettando inoltre quanto sotto riportato e gli indici urbanistici perequativi.
- Il numero medio di alloggi è calcolato sulla famiglia composta da 4 persone, tuttavia si possono progettare alloggi di taglio maggiore o minore nel rispetto delle normative vigenti.
- Gli edifici residenziali a blocco non dovranno superare i 5 livelli fuori terra, di cui il piano terra avrà funzione commerciale-terziaria e i restanti livelli avranno funzione residenziale; gli edifici di tipologia a schiera avranno 2 livelli fuori terra, entrambi residenziali.
- Il fabbricato commerciale di nuovo impianto non deve superare i 2 livelli fuori terra.
- Nella convenzione del PUA o P.d.C. convenzionato, bisogna prevedere la cessione a titolo gratuito al comune della superficie degli ambiti 3, 4, 5, 6 e 7.

## SCHEMA FUNZIONALE VINCOLANTE

SCALA 1:2000



## INDICI URBANISTICI E PEREQUATIVI

\* Superficie territoriale = 30.751 mq

SETTORE A (Ambiti 2-3-7-6a-8)

\* Superficie Settore A = 11.806 mq

\* Aree da cedere = 6.366 mq

di cui area verde attrezzata (Ambito 3 + Ambito 8) = 5.811 mq

di cui collegamenti viari (Ambito 6a + Ambito 7) = 555 mq

EDILIZIA COMMERCIALE

- Superficie fondiaria (Ambito 2) = 5.440 mq

- Numero massimo di edifici = 1

- Altezza massima = 7 m

- Volume totale = 4.722 mc

- Plafond commerciale = 0,4 mc / mq

SETTORE B (Ambiti 1-4-5-6b-9)

\* Superficie Settore A = 18.945 mq

\* Aree da cedere = 4.736 mq

di cui area verde attrezzata (Ambito 4 + Ambito 9) = 3.346 mq

di cui parcheggi pubblici (Ambito 5) = 538 mq

di cui collegamenti viari (Ambito 6b) = 852 mq

EDILIZIA RESIDENZIALE-TERZIARIA-COMMERCIALE

- Superficie fondiaria (Ambito 1) = 14.209 mq

- Numero massimo di edifici = 6

- Altezza massima = 15 m

- Volume residenziale = 10.230 mc

- Volume terziario-commerciale = 4.925 mc

- Volume totale = 15.156 mc

- Plafond residenziale = 0,54 mc / mq

- Plafond commerciale = 0,26 mc / mq

\* Rapporto di copertura fondiario = 30 %

\* Indice di permeabilità fondiaria = 60 % (rispetto alla superficie fondiaria detratta l'area coperta dagli edifici)

## INQUADRAMENTO AMBITO



## UNITÀ TERRITORIALE OMOGENEA ELEMENTARE DI RIFERIMENTO

U.T.O.E. 2 - Sant'Andrea

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Ambito di trasformazione integrata 5 - A.T.I. 5  
Realizzazione di un insediamento a carattere residenziale e commerciale con attrezzature sportivo-scolastiche

## ABITANTI INSEDIABILI

162\*

## NUMERO MEDIO DI ALLOGGI

40\*\*

\*Abitanti insediabili = Vol max / 100 mc \*\* Numero medio di alloggi = Abitanti insediabili / 4 (si considera un alloggio medio per 4 abitanti)

## STRUMENTI DI ATTUAZIONE

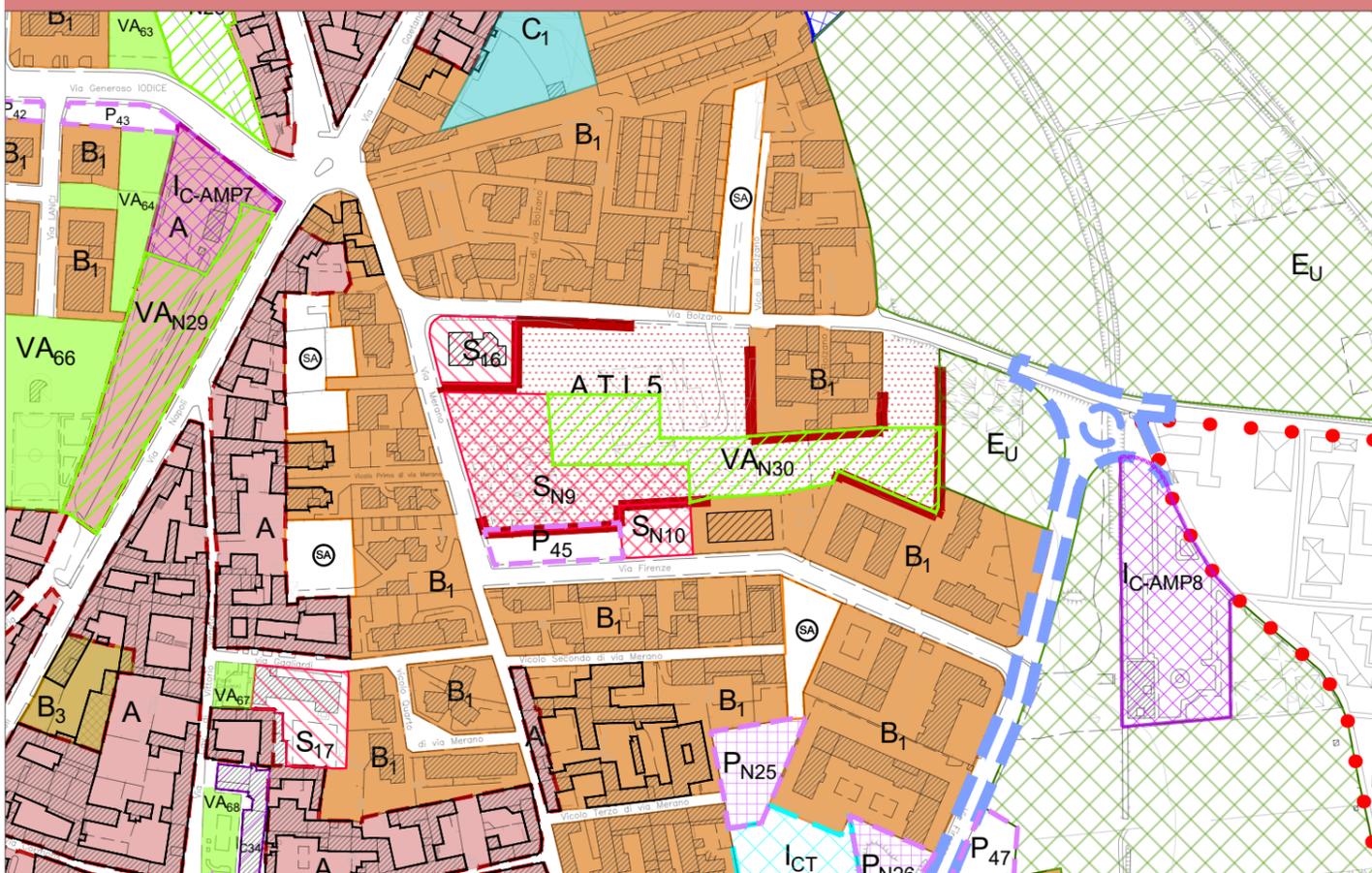
Piano urbanistico attuativo convenzionato o Permesso di Costruire convenzionato esteso al comparto perequativo.

## OBIETTIVI D'AMBITO

Si prevede di realizzare un nucleo residenziale con relativi servizi integrati; il piano terra degli edifici ospita attività commerciali. Si dispone inoltre la realizzazione di un'area destinata a verde pubblico attrezzato con funzione di ecosistema di compensazione, prevedendo misure a sostegno del drenaggio urbano e del principio di invarianza idraulica. L'intervento comprende la realizzazione di un edificio scolastico di nuovo impianto con annessi spazi per funzioni sportive. Gli edifici di nuovo impianto dovranno ispirarsi ai principi della bioarchitettura in modo da soddisfare elevati standard prestazionali e richiedere bassi consumi energetici per raggiungere l'obiettivo dell'autosufficienza energetica.

## STRALCIO DEL PIANO STRUTTURALE

SCALA 1:3000



## DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

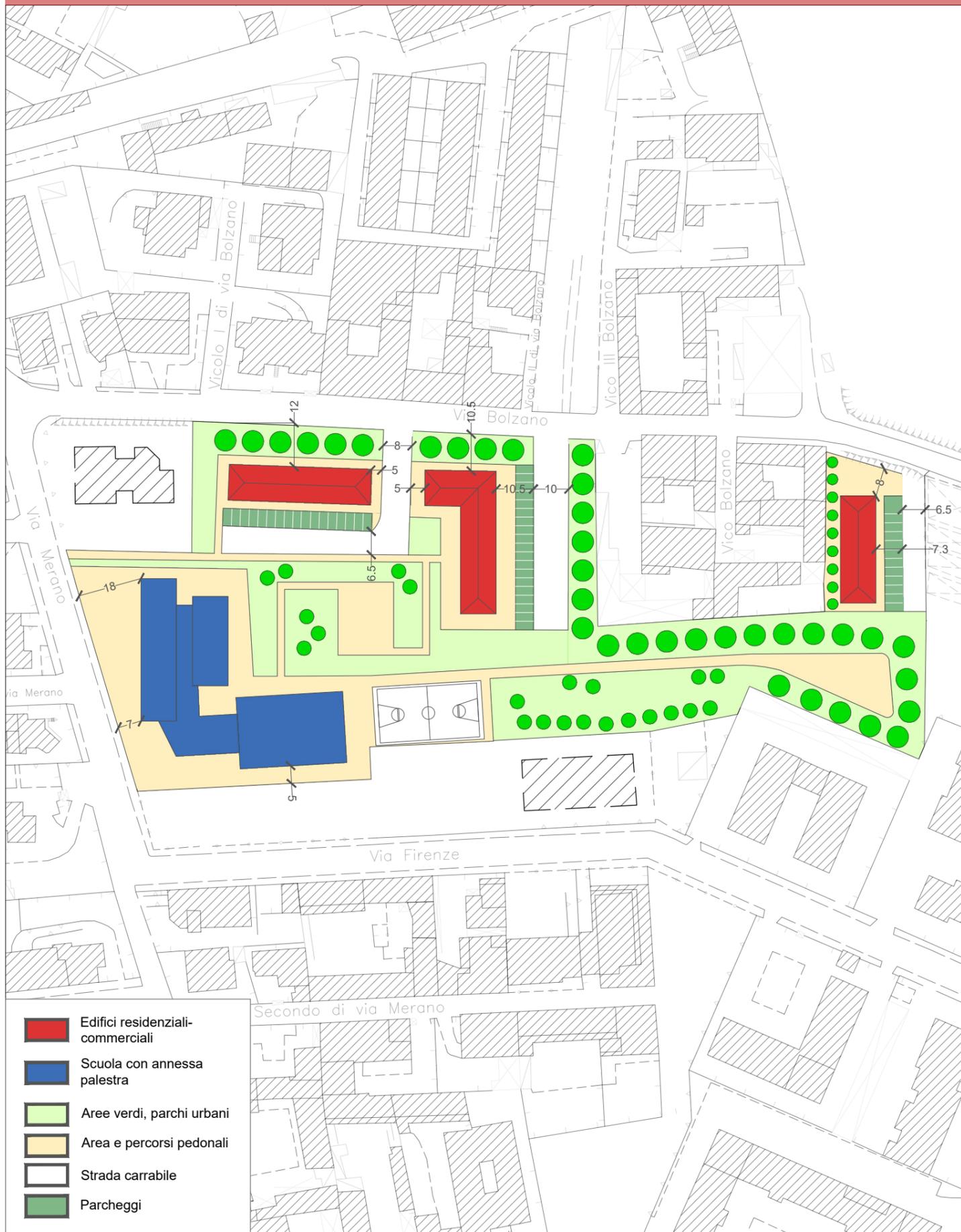
- R1. Abitazioni
- R3. Abitazioni sociali a canone sostenibile
- P13. Attrezzature coperte per servizi amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, scolastici, culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness
- P14. Attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero
- C1. Esercizi di vicinato (fino a 250 mq)
- C8. Attività commerciali temporanee
- C10. Pubblici esercizi

## PRESCRIZIONI PER L'AMBITO

- Si osservino gli allineamenti rispetto alle strade nonché le distanze fra gli edifici come disciplinato dal D.M. 1404/68 per le zone C.
- È necessario osservare lo schema funzionale vincolante. Nel riquadro "Esempio di progetto non vincolante" si presenta una possibile soluzione modificabile in sede di progetto definitivo, fermo restando quanto sotto riportato e gli indici urbanistici perequativi.
- Il numero medio di alloggi è calcolato sulla famiglia composta da 4 persone, tuttavia si possono progettare alloggi di taglio maggiore o minore nel rispetto delle normative vigenti.
- Gli edifici residenziali e commerciali non devono superare i 4 livelli fuori terra.
- L'edificio scolastico-sportivo non può superare i 3 livelli fuori terra
- Nella convenzione del PUA o P.d.C. convenzionato, bisogna prevedere la cessione a titolo gratuito al comune della superficie degli ambiti 3 e 4 e la costruzione e cessione a titolo gratuito di opere pubbliche insistenti sugli stessi.
- Bisogna destinare il 30 % delle costruzioni a funzione residenziale degli ambiti 1 e 2 per realizzare opere di *social housing*.

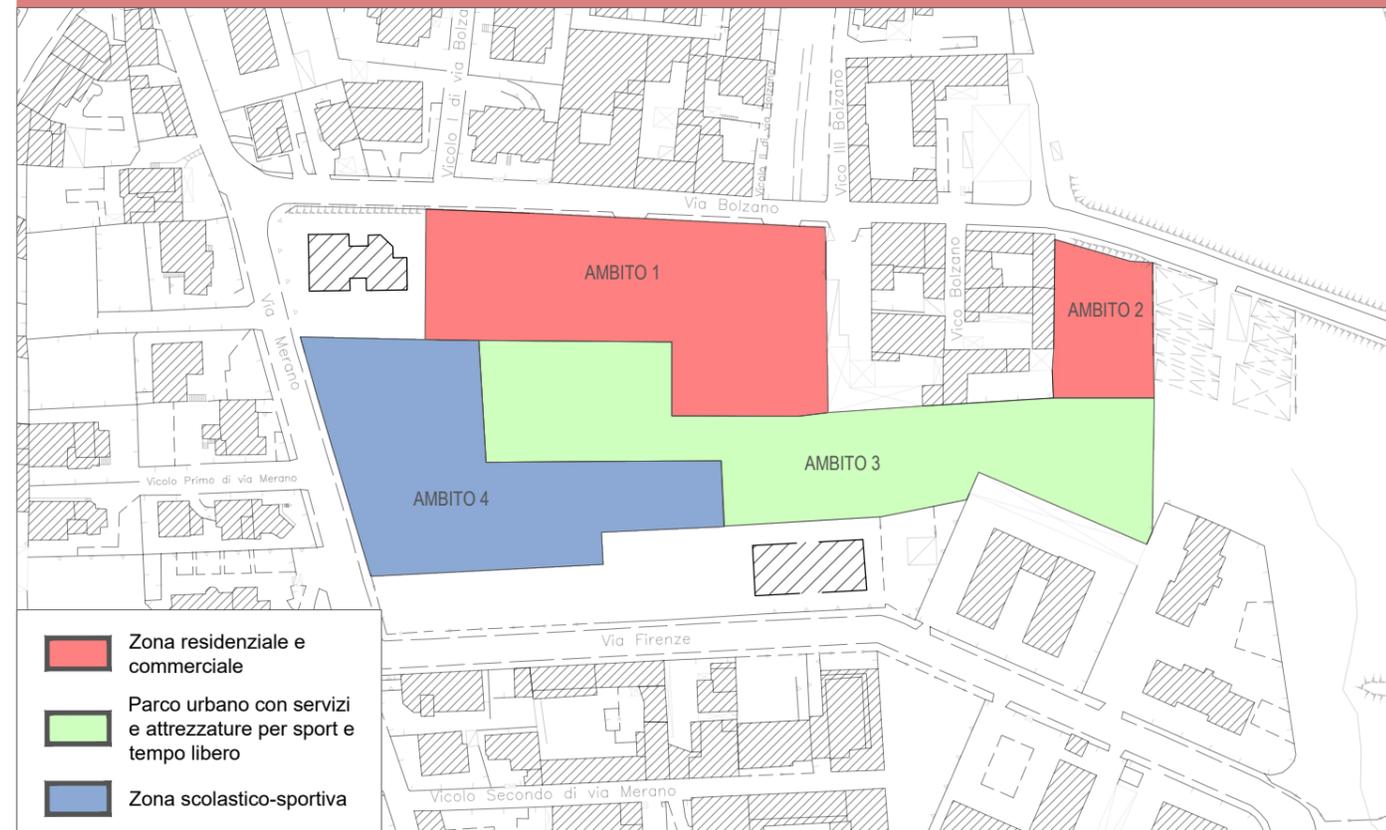
## ESEMPIO DI PROGETTO NON VINCOLANTE

SCALA 1:1000



## SCHEMA FUNZIONALE VINCOLANTE

SCALA 1:2000



## INDICI URBANISTICI E PEREQUATIVI

- \* Superficie territoriale = 16.163 mq
- \* Aree da cedere = 10.134 mq
  - di cui area verde attrezzata (Ambito 3) = 5.694 mq
  - di cui area edificio scolastico (Ambito 4) = 4.440 mq

- \* Rapporto di copertura fondiario = 30 %
- \* Indice di permeabilità fondiaria = 60 % (rispetto alla superficie fondiaria detratta l'area coperta dagli edifici)

### EDILIZIA RESIDENZIALE-COMMERCIALE

- Superficie fondiaria (Ambito 1 + Ambito 2) = 6.029 mq
- Numero massimo di edifici = 3
- Altezza massima = 13 m
- Volume residenziale = 16.163 mc
- Volume commerciale = 4.041 mc
- Volume totale = 20.204 mc
- Plafond residenziale = 1 mc / mq
- Plafond commerciale = 0,25 mc / mq

### EDILIZIA SCOLASTICA-SPORTIVA

- Superficie Ambito 3 = 4.440 mq
- Numero massimo di edifici = 2
- Altezza massima = 10 m
- Volume minimo = 10.000 mc
- Volume massimo = 12.000 mc

## INQUADRAMENTO AMBITO



## UNITÀ TERRITORIALE OMOGENEA ELEMENTARE DI RIFERIMENTO

U.T.O.E. 4 - Sant'Agostino

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Ambito di trasformazione produttiva 1 - A.T.P. 1

## ABITANTI INSEDIABILI

0

## NUMERO MEDIO DI ALLOGGI

0

## STRUMENTI DI ATTUAZIONE

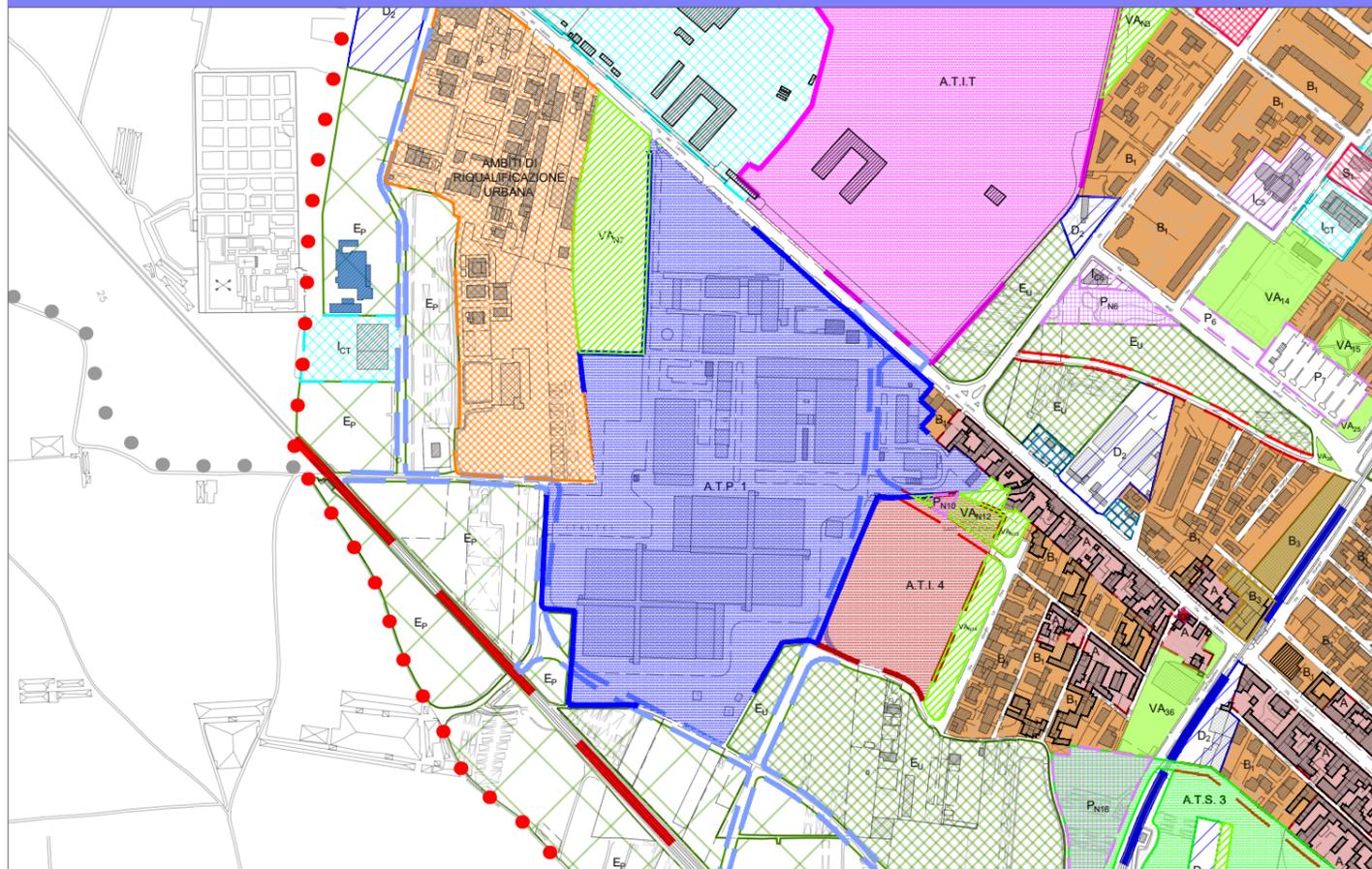
Piano urbanistico attuativo convenzionato o Permesso di Costruire convenzionato esteso all'intero Ambito Territoriale Produttivo.

## OBIETTIVI D'AMBITO

L'ambito in oggetto è rappresentato da un complesso produttivo dismesso, denominato "ex Italtel", nato alla fine degli anni '60 per iniziativa della "Società Italiana Telecomunicazioni Siemens s.p.a.", su una vasta area industriale localizzata alla via Appia in località Cappuccini. L'area, avente un'estensione di 185.322 mq, ospita una pluralità di corpi di fabbrica (palazzina uffici, mensa e servizi, portineria, depositi, opifici per la produzione, magazzini, officine, garage, lavanderia, locali tecnici ecc.) finalisticamente connessi tra loro destinati al funzionamento di un'unica attività produttiva. L'ambito in oggetto ricomprende il perimetro della porzione di area che nel P.R.G. vigente risulta qualificata come zona "D". Le previsioni di piano, nel perseguire le finalità di rigenerazione urbana, sostenibilità ambientale e di contrasto al consumo di suolo, e con l'intento primario di recuperare l'apporto economico e sociale legato al funzionamento del complesso produttivo, si propone di attivare un processo di riqualificazione urbanistica finalizzata al recupero e al riutilizzo dell'intera area, mediante interventi volti alla completa riorganizzazione degli spazi, all'adeguamento degli standard previsti dalla normativa di settore, al ridisegno degli spazi liberi e dei percorsi interni e all'eventuale cambio di destinazione d'uso dei manufatti edilizi che potranno portare alla nascita di un complesso di edifici funzionalmente indipendenti a carattere produttivo, commerciale e direzionale. Relativamente all'ambito in oggetto, l'obiettivo primario che il piano intende perseguire a tutela dell'interesse pubblico è rappresentato dall'ottimizzazione della viabilità dei contigui rione Sant'Agostino e Ambito di Riqualificazione Urbana, nonché il raccordo sul contiguo asse Capua-S. Maria C.V.

## STRALCIO DEL PIANO STRUTTURALE

SCALA 1:8000



## DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

- P1. Artigianato produttivo tradizionale e digitale
- P2. Industrie e attività manifatturiere
- P4. Incubatori di impresa
- P7. Artigianato di servizio
- P8. Artigianato di servizio e studi d'artista
- P9. Riparazione e manutenzione autoveicoli
- P10. Sportelli tributari, bancari e finanziari
- P13. Attrezzature coperte limitatamente ai servizi culturali, ludico-ricreativi, sportivi e fitness
- P14. Attrezzature scoperte per lo Sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero
- P16. Discoteche, sale per concerti, cinema e multisala
- C1. Esercizi di vicinato (fino a 250 mq)
- C2. Medie strutture di vendita (da 251 a 2500 mq)
- C3. Grandi strutture di vendita oltre i 2500 mq
- C4. Centro commerciale
- C5. Parco commerciale
- C6. Outlet
- C7. Factory outlet center
- C8. Attività commerciali temporanee
- C9. Commercio all'ingrosso, depositi e magazzini
- C10. Pubblici esercizi

## PRESCRIZIONI PER L'AMBITO

Gli interventi di riqualificazione urbanistica previsti per l'ambito in oggetto saranno attuati mediante Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) o Permesso di Costruire convenzionato redatto ai sensi della legislazione in materia, nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di seguito riportati:

(IF) nel limite massimo del volume esistente assentito;

(IC) indice di copertura 50%;

(HE) altezza massima 15 m;

(IPF) indice di permeabilità fondiaria 25%.

(DF) 10 m dagli altri fabbricati;

(DC) 10 m dai confini;

(DS) come disposto dal D.M. 1404/68; è comunque prescritta la distanza minima di 20 metri dalla S.S. 7 - Appia;

- Si prevede inoltre:

\* la realizzazione e cessione al Comune degli standard computati ai sensi dell'art. 5 D.M. 1444/68 e della L.R. 7/2020;

\* le aree a parcheggio e verde, di cui agli standard del punto precedente, dovranno essere dislocate sul fronte strada, accessibile direttamente da essa ed esterna alla recinzione del complesso produttivo, ad esclusione di quelle di cui all'art. 18 della legge n. 765/67, che dovranno essere comunque garantiti all'interno del lotto;

\* in alternativa alle quote di aree a parcheggio definite dall'art. 5 D.M. 1444/68, ove le stesse sono regolamentate da specifiche norme di settore (es. medie e grandi strutture di vendita) si applica quella di più ampia portata.

- Nell'ambito del PUA o del P.dic. Convenzionato è possibile prevedere il cambio di destinazione d'uso dalla categoria produttiva alla categoria direzionale (P5. Complessi direzionali - P6.

Direzionale privato - P.13 Servizi amministrativi), a condizione che una quota del volume oggetto di cambio d'uso venga ceduto in proprietà al Comune, che lo potrà utilizzare per finalità pubbliche.

- Nelle more di attuazione del PUA o del Permesso Convenzionato, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

\* sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti, nonché interventi di ristrutturazione a parità di volume, altezza, superficie coperta senza cambio della destinazione d'uso, anche parziale, dei fabbricati esistenti;

\* sono vietati interventi che comportino il frazionamento fisico e funzionale dell'intero complesso industriale che, pertanto, deve essere destinato ad un'unica attività produttiva.

## INQUADRAMENTO AMBITO



## UNITÀ TERRITORIALE OMOGENEA ELEMENTARE DI RIFERIMENTO

U.T.O.E. 2 - Sant'Andrea

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Ambito di trasformazione produttiva 2 - A.T.P. 2  
Realizzazione di un insediamento a carattere commerciale, parcheggi e aree verdi.

## ABITANTI INSEDIABILI

0

## NUMERO MEDIO DI ALLOGGI

0

## STRUMENTI DI ATTUAZIONE

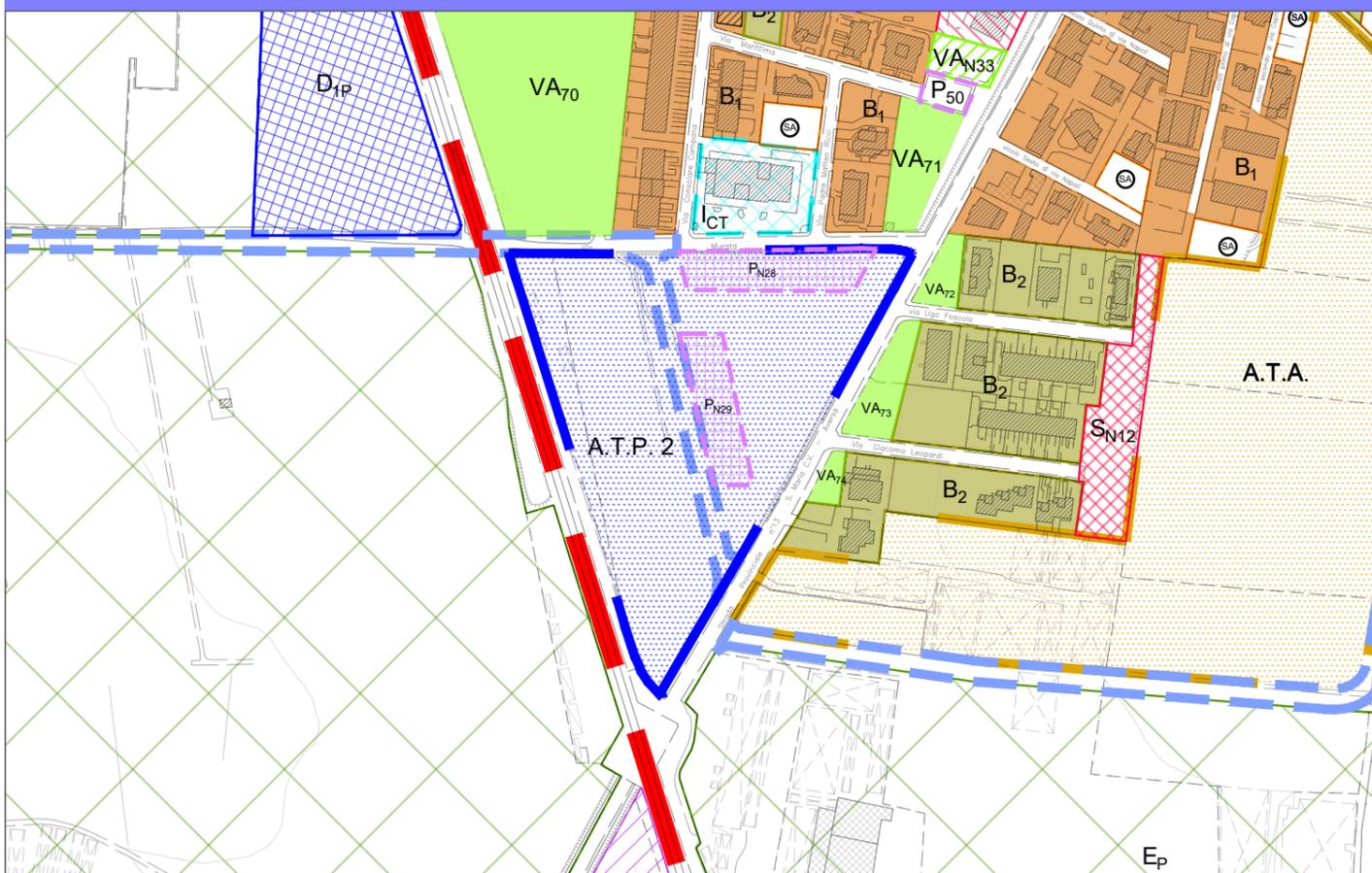
Piano urbanistico attuativo convenzionato o Permesso di Costruire convenzionato esteso al comparto perequativo.

## OBIETTIVI D'AMBITO

Si prevede di realizzare un'area a carattere commerciale con relativi servizi annessi, realizzando fabbricati di 2 livelli al massimo. I nuovi edifici pubblici e residenziali dovranno ispirarsi ai principi della bioarchitettura in modo da soddisfare elevati standard prestazionali e richiedere bassi consumi energetici per raggiungere l'obiettivo dell'autosufficienza energetica. Gli edifici si svilupperanno attorno ad aree verdi che costituiscono una piazza e che hanno la funzione di ecosistema di compensazione, prevedendo misure a sostegno del drenaggio urbano e del principio di invarianza idraulica. Si indica la realizzazione di un nuovo collegamento viario che taglia trasversalmente l'ambito nella sua porzione centrale, collegando via Murata e via Napoli. Lungo tale asse viario di progetto, si dispone la realizzazione di un parcheggio pubblico: tale area dovrà essere assimilata al concetto di *green parking*, garantendo la massima permeabilità del suolo..

## STRALCIO DEL PIANO STRUTTURALE

SCALA 1:4000



## DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

- P14. Attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero
- C1. Esercizi di vicinato (fino a 250 mq)
- C2. Medie strutture di vendita (da 250 a 2500 mq)
- C9. Commercio all'ingrosso, depositi e magazzini;
- C10. Pubblici esercizi

## PRESCRIZIONI PER L'AMBITO

- Si osservino gli allineamenti rispetto alle strade nonché le distanze fra gli edifici come disciplinato dal D.M. 1404/68 per le zone C.
- È necessario osservare lo schema funzionale vincolante. Nel riquadro "Esempio di progetto non vincolante" si presenta una possibile soluzione modificabile in sede di progetto definitivo, fermo restando quanto sotto riportato e gli indici urbanistici perequativi.
- Gli edifici non devono superare i 2 livelli fuori terra e un'altezza di 8 m.
- Nella convenzione del PUA o P.d.C. convenzionato, bisogna prevedere la cessione a titolo gratuito al comune della superficie degli ambiti 2 e 3.

## ESEMPIO DI PROGETTO NON VINCOLANTE

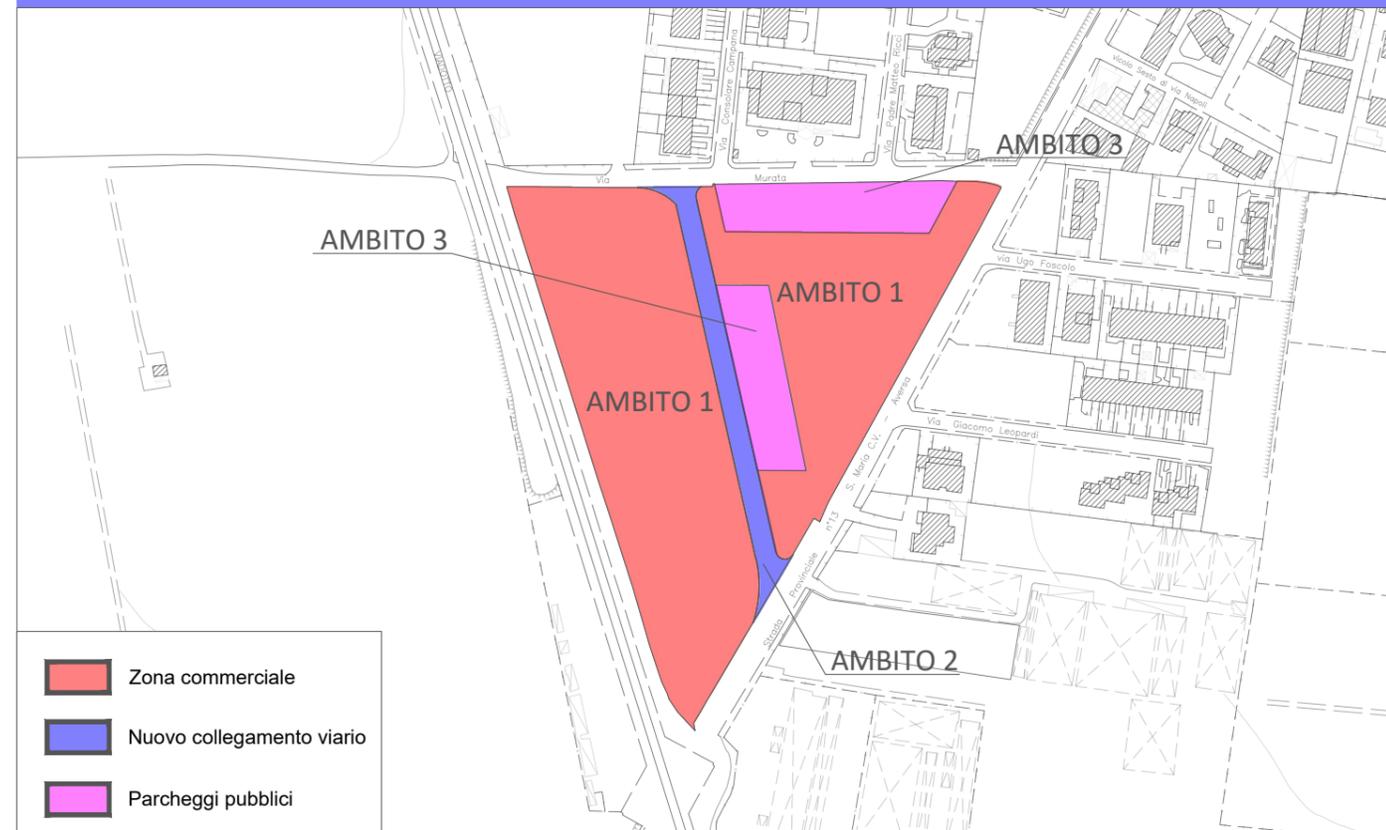
SCALA 1:2000



- Edifici commerciali
- Aree verdi, parchi urbani
- Area e percorsi pedonali
- Strada carrabile
- Parcheggi

## SCHEMA FUNZIONALE VINCOLANTE

SCALA 1:3000



- Zona commerciale
- Nuovo collegamento viario
- Parcheggi pubblici

## INDICI URBANISTICI E PEREQUATIVI

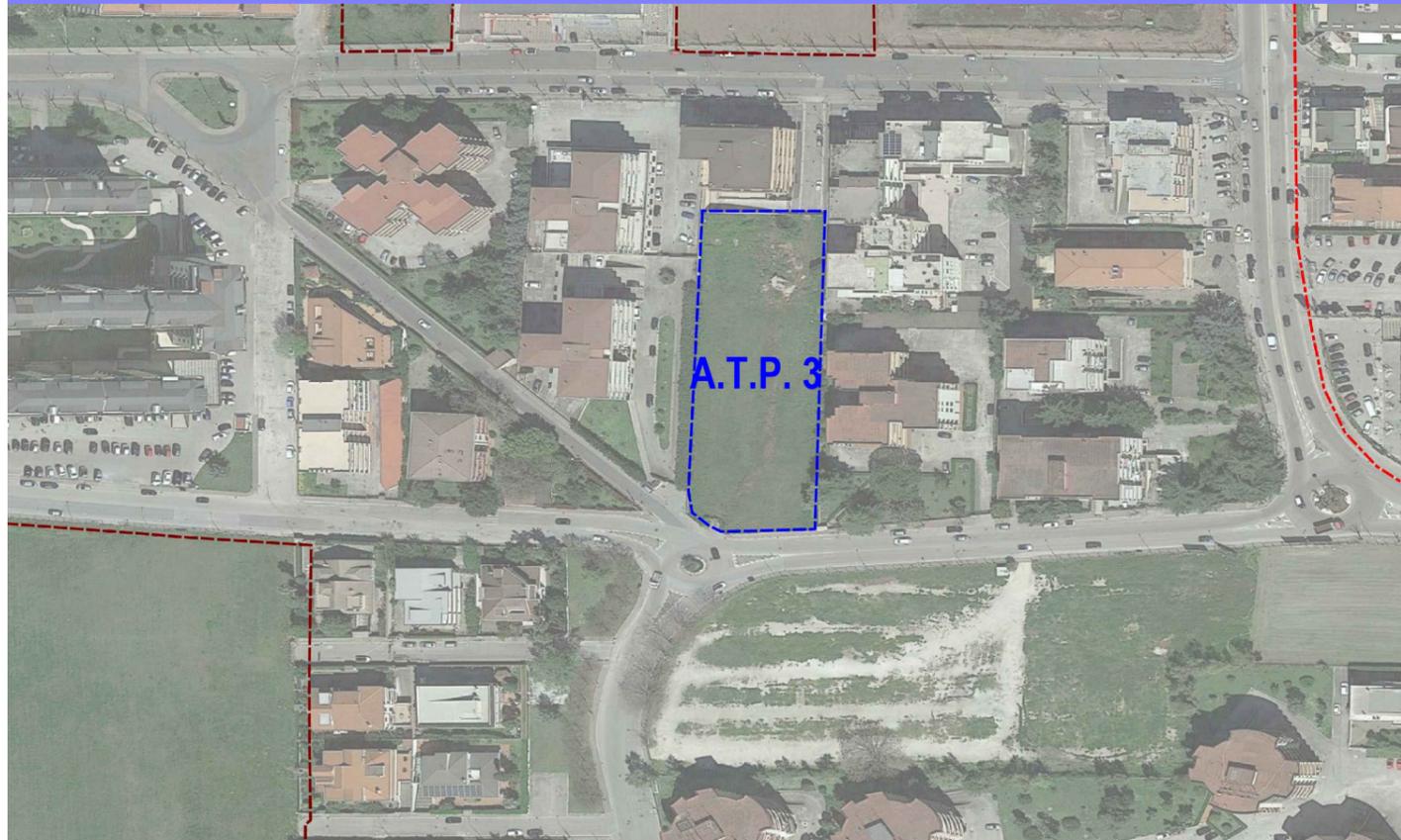
- \* Superficie territoriale = 31.882 mq
- \* Aree da cedere = 6.727 mq
  - di cui area asse viario (Ambito 2) = 2.069 mq
  - di cui parcheggi pubblici (Ambito 3) = 4.658 mq

### AMBITO 1 - EDILIZIA COMMERCIALE

- Superficie fondiaria = 25.150 mq
- Numero massimo di edifici = 5
- Altezza massima = 8 m
- Volume massimo complessivo = 31.882 mc
- Plafond commerciale = 1 mc / mq

- \* Rapporto di copertura fondiario = 30 %
- \* Indice di permeabilità fondiaria = 60 % (rispetto alla superficie fondiaria detratta l'area coperta dagli edifici)

## INQUADRAMENTO AMBITO



## UNITÀ TERRITORIALE OMOGENEA ELEMENTARE DI RIFERIMENTO

U.T.O.E. 1 - Centro

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Ambito di trasformazione produttiva 3 - A.T.P. 3  
Realizzazione di un insediamento a carattere commerciale, parcheggi e aree verdi.

### ABITANTI INSEDIABILI

0

### NUMERO MEDIO DI ALLOGGI

0

## STRUMENTI DI ATTUAZIONE

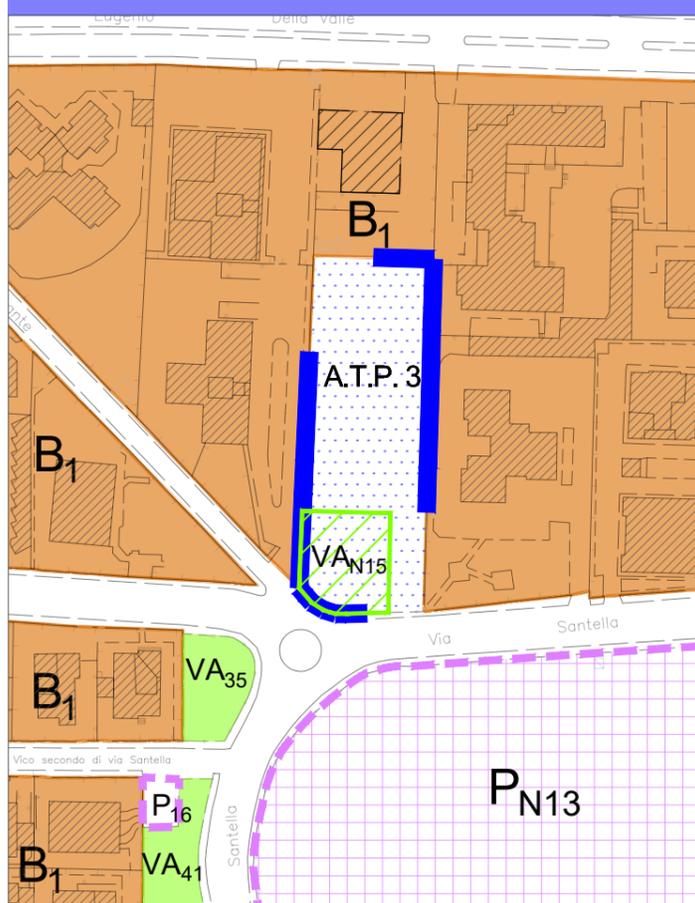
Piano urbanistico attuativo convenzionato o Permesso di Costruire convenzionato esteso al comparto perequativo.

## OBIETTIVI D'AMBITO

In osservanza del Deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 23/04/2021 e del decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 5 del 05/01/2017, si prevede di realizzare un insediamento a carattere commerciale, con locali commerciali di tipologia e dimensione proprie dell'attività di vicinato, accorpate in un unico corpo edilizio o divisi in piccoli lotti. Gli edifici di nuovo impianto saranno monopiano e dovranno ispirarsi ai principi della bioarchitettura in modo da soddisfare elevati standard prestazionali e richiedere bassi consumi energetici per raggiungere l'obiettivo dell'autosufficienza energetica. Si dispone di realizzare delle aree a verde pubblico con funzione di ecosistema di compensazione, prevedendo misure a sostegno del drenaggio urbano e del principio di invarianza idraulica. L'intervento dovrà prevedere una zona a parcheggio pubblico che dovrà essere assimilata al concetto di green parking, garantendo la massima permeabilità del suolo. Si dovrà proporre un disegno unitario e razionale dell'area.

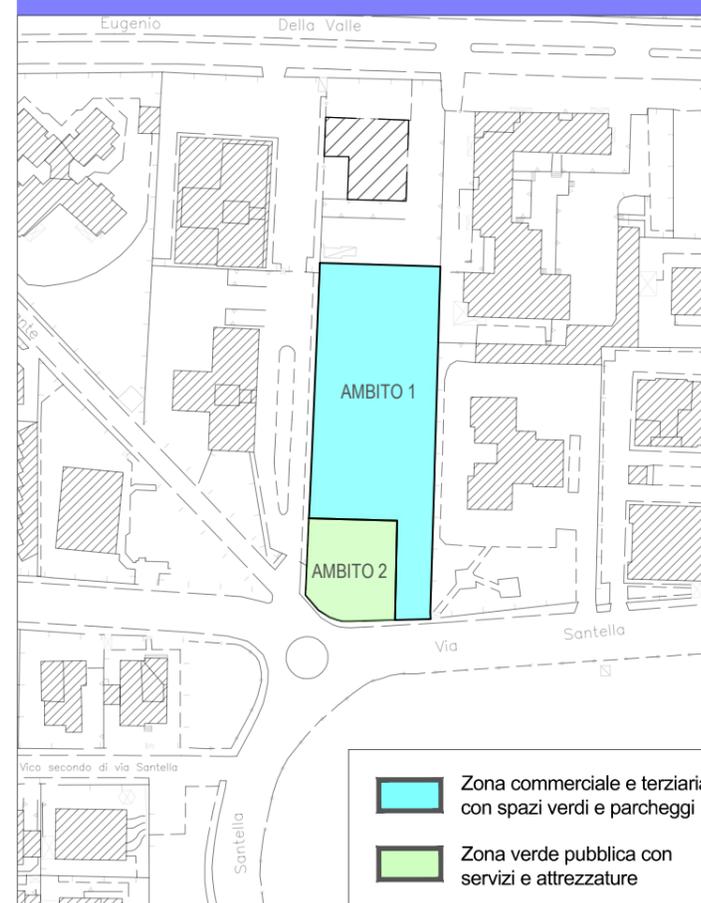
## STRALCIO DEL PIANO STRUTTURALE

SCALA 1:2000



## SCHEMA FUNZIONALE VINCOLANTE

SCALA 1:2000



## DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

- P14. Attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero
- C1. Esercizi di vicinato (fino a 250 mq)
- C2. Medie strutture di vendita (da 250 a 2500 mq)
- C10. Pubblici esercizi

## PRESCRIZIONI PER L'AMBITO

- Si osservino gli allineamenti rispetto alle strade nonché le distanze fra gli edifici come disciplinato dal D.M. 1404/68 per le zone C.
- È necessario osservare lo schema funzionale vincolante, rispettando inoltre quanto sotto riportato e gli indici urbanistici perequativi.
- I nuovi edifici saranno monopiano e non potranno superare i 4 m di altezza.
- La distanza minima tra i fabbricati sarà pari ad almeno 10 m.
- Il distacco minimo dal fronte stradale sarà pari ad almeno 10 m.
- Nella convenzione del PUA o P.d.C. convenzionato, bisogna prevedere la cessione a titolo gratuito al comune delle dell'ambito 2 per un'aliquota del 20% e la costruzione e cessione a titolo gratuito al comune di eventuali opere pubbliche insistenti nello stesso ambito.
- L'area da destinare a parcheggio e viabilità dovrà essere pari almeno al 20 % della superficie fondiaria dell'ambito 1 (zona commerciale).

## INDICI URBANISTICI E PEREQUATIVI

\* Superficie territoriale = 3.473 mq  
\* Aree da cedere (Ambito 2 - Zona verde pubblica con servizi e attrezzature) = 695 mq

### AMBITO 1 - EDILIZIA COMMERCIALE

- Superficie fondiaria = 2.778 mq
- Altezza massima = 4 m
- Volume massimo totale = 1.389 mc
- Plafond commerciale = 0,4 mc / mq

### AMBITO 2 - EDILIZIA PUBBLICA

- Superficie fondiaria = 2.778 mq
- Altezza massima = 4 m
- Indice di edificabilità fondiaria = 0,1 mc / mq

- \* Rapporto di copertura fondiario = 30 %
- \* Indice di permeabilità fondiaria = 60 % (rispetto alla superficie fondiaria detratta l'area coperta dagli edifici)

## INQUADRAMENTO AMBITO



## UNITÀ TERRITORIALE OMOGENEA ELEMENTARE DI RIFERIMENTO

U.T.O.E. 1 - Centro

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Ambito di trasformazione sportiva 1 - A.T.S. 1  
Realizzazione di un parco sportivo e restauro conservativo dell'ex macello comunale.

## ABITANTI INSEDIABILI

0

## NUMERO MEDIO DI ALLOGGI

0

## STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Piano Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica esteso al comparto perequativo, previa procedure di esproprio delle aree di proprietà non comunale.

## OBIETTIVI D'AMBITO

Si prevede di realizzare un parco sportivo dotato di campi da gioco all'aperto e palestre con relativi servizi annessi. Le aree verdi dovranno prevedere misure a sostegno del drenaggio urbano e del principio di invarianza idraulica, fungendo da ecosistema di compensazione; gli edifici di nuovo impianto dovranno ispirarsi ai principi della bioarchitettura in modo da soddisfare elevati standard prestazionali e richiedere bassi consumi energetici per raggiungere l'obiettivo dell'autosufficienza energetica. L'intervento ipotizza anche un'area a parcheggio pubblico che dovrà essere assimilata al concetto di green parking, garantendo la massima permeabilità del suolo possibile. Inoltre, si prevedono operazioni di restauro conservativo per l'edificio dell'ex macello comunale al fine di riconvertirlo alla funzione terziaria a servizio dei campi sportivi.

## DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

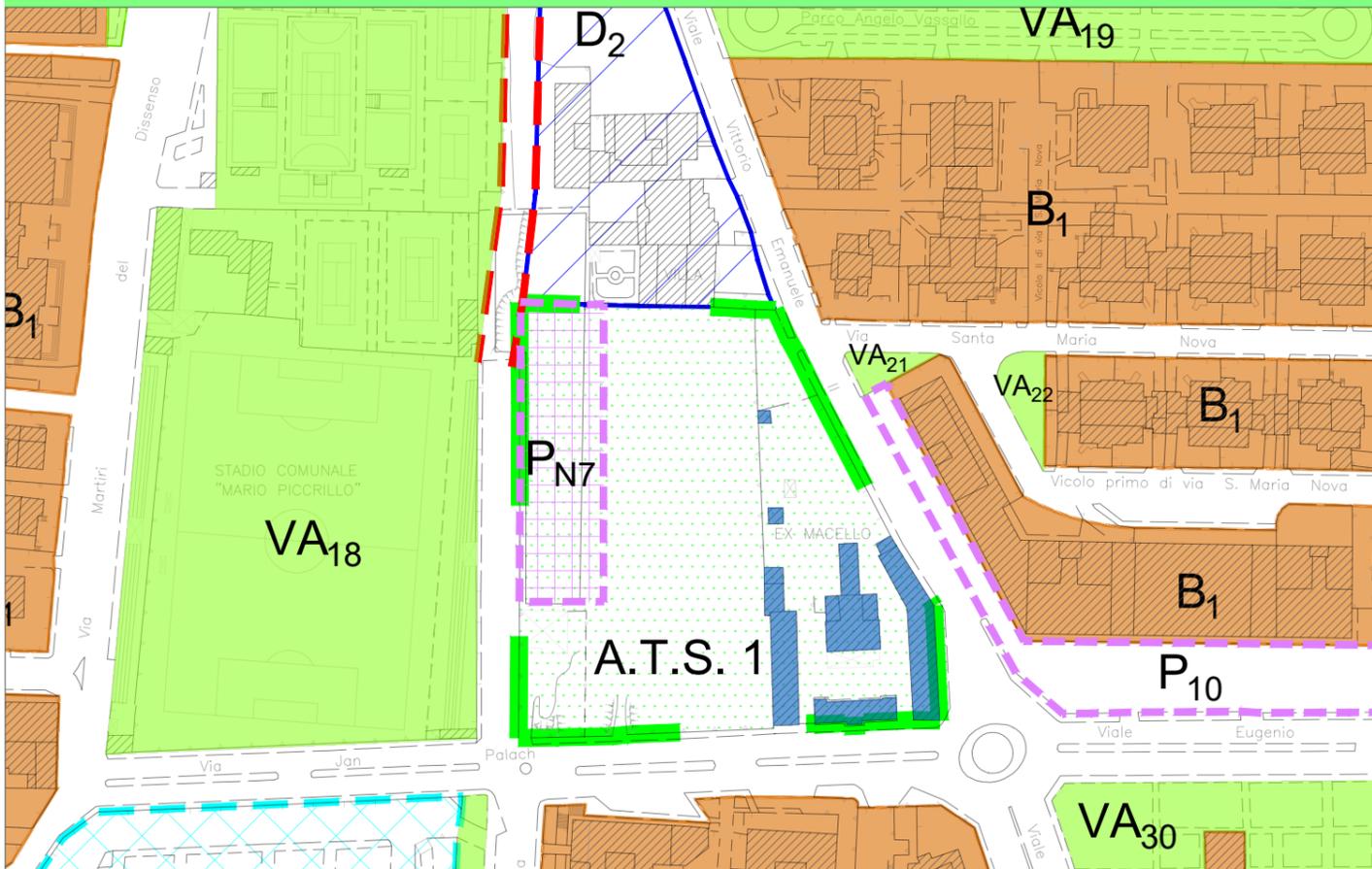
- P13. Attrezzature coperte esclusivamente per servizi ludico-ricreativi, sportivi e fitness
- P14. Attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero
- C10. Pubblici esercizi

## PRESCRIZIONI PER L'AMBITO

- Si osservino gli allineamenti rispetto alle strade nonché le distanze fra gli edifici come disciplinato dal D.M. 1404/68 per le zone C.
- È necessario osservare lo schema funzionale vincolante. Nel riquadro "Esempio di progetto non vincolante" si presenta una possibile soluzione modificabile in sede di progetto definitivo, fermo restando quanto sotto riportato e gli indici urbanistici perequativi.
- Si osservino gli allineamenti rispetto alle strade e le distanze fra gli edifici proposte.
- È necessario osservare lo schema funzionale illustrato.
- Gli edifici da destinare alla funzione di palestra non devono superare i 2 livelli fuori terra.
- Gli interventi diretti all'ex macello non devono alterare la valenza storica del manufatto architettonico.

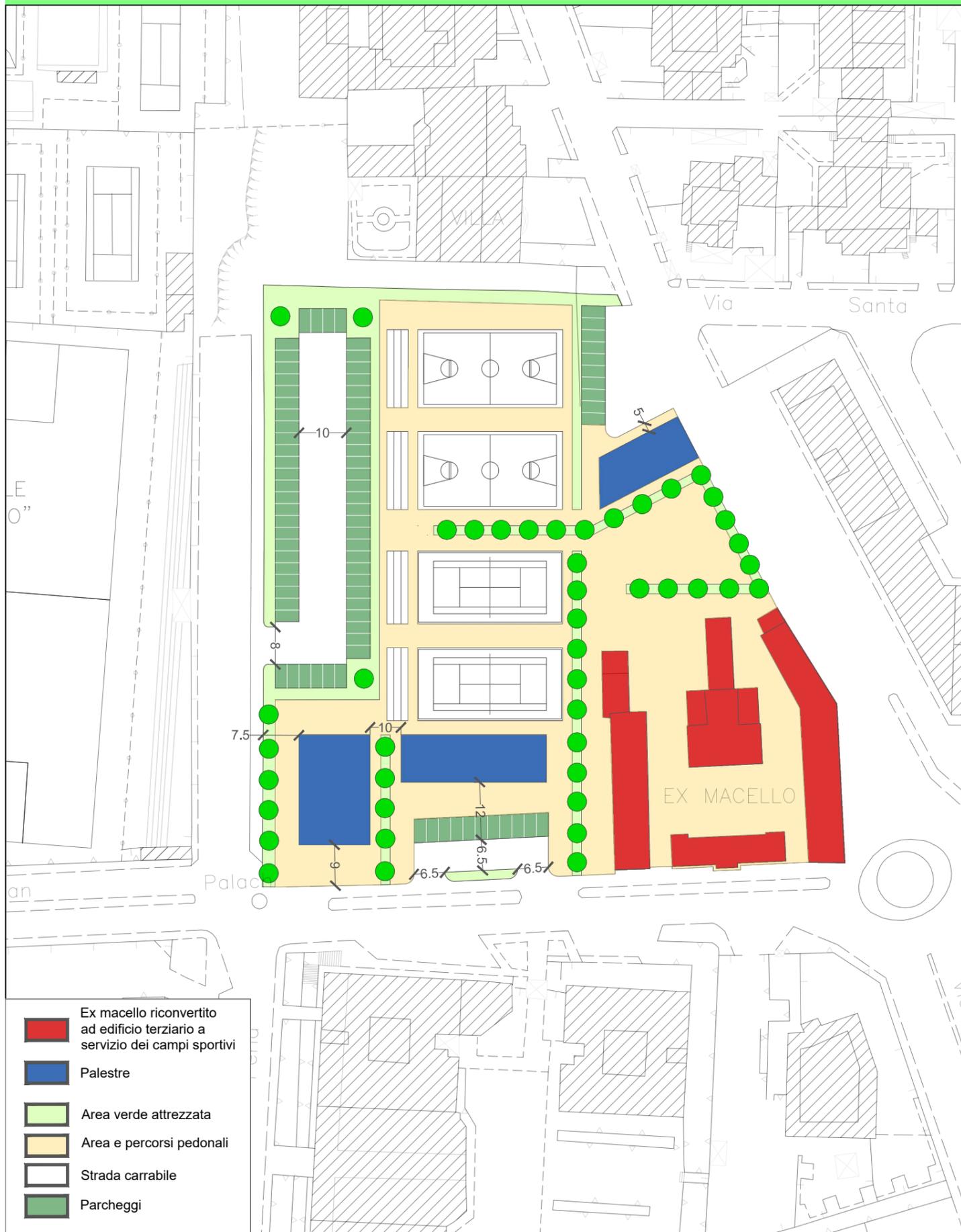
## STRALCIO DEL PIANO STRUTTURALE

SCALA 1:2000



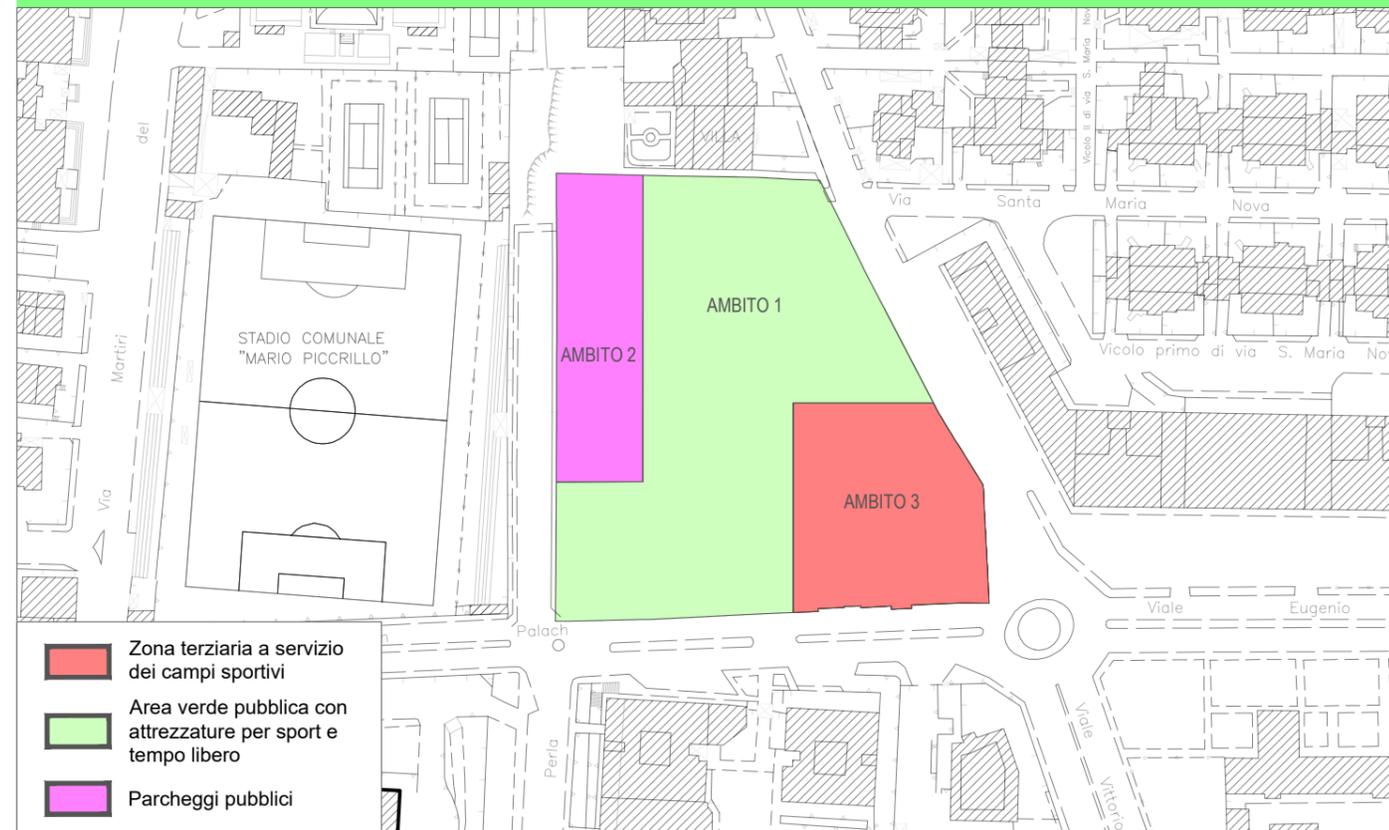
## ESEMPIO DI PROGETTO NON VINCOLANTE

SCALA 1:1000



## SCHEMA FUNZIONALE VINCOLANTE

SCALA 1:2000



## INDICI URBANISTICI E PEREQUATIVI

\* Superficie territoriale = 12.798 mq

### PALESTRE

- Superficie Ambito 1 = 7.723 mq
- Numero massimo di edifici = 3
- Altezza massima = 10 m
- Volume totale = 6.000 mc

### EX MACELLO (FUNZIONE TERZIARIA A SERVIZIO DEI CAMPI SPORTIVI)

- Superficie Ambito 3 = 2.958 mq
- Numero massimo di edifici = 1
- Altezza = conservare l'altezza esistente
- Volume totale = 9.560 mc

\* Rapporto di copertura fondiario = 30 %

\* Indice di permeabilità fondiaria = 60 % (rispetto alla superficie fondiaria detratta l'area coperta dagli edifici)

## INQUADRAMENTO AMBITO



## UNITÀ TERRITORIALE OMOGENEA ELEMENTARE DI RIFERIMENTO

U.T.O.E. 2 - Sant'Andrea

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Ambito di trasformazione sportiva 2 - A.T.S. 2  
Realizzazione di un centro sportivo polifunzionale e di un'area verde pubblica.

## ABITANTI INSEDIABILI

0

## NUMERO MEDIO DI ALLOGGI

0

## STRUMENTI DI ATTUAZIONE

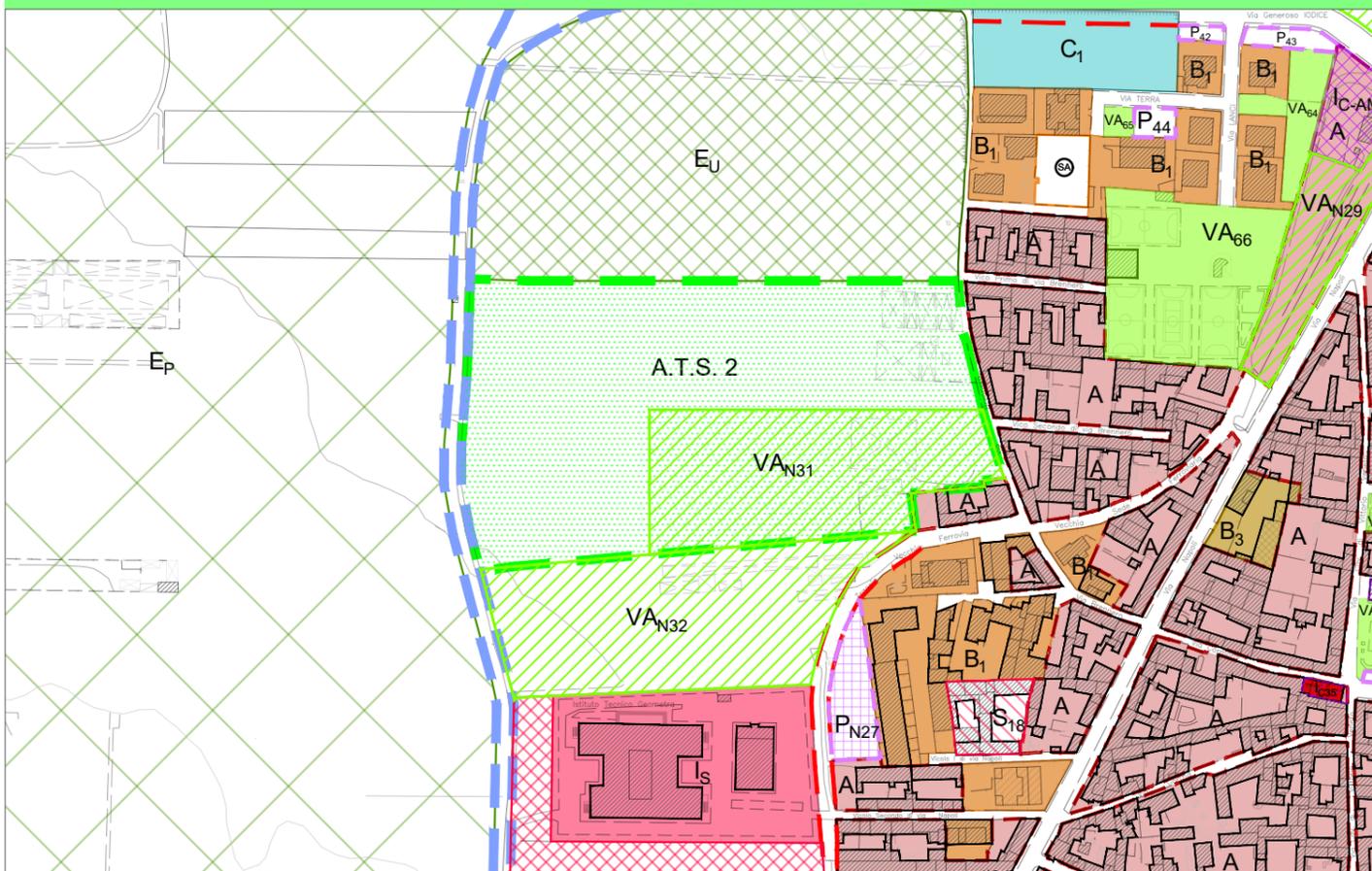
Piano urbanistico attuativo convenzionato o Permesso di Costruire convenzionato esteso al comparto perequativo.

## OBIETTIVI D'AMBITO

Si prevede di realizzare un centro sportivo polifunzionale con accesso in via Brennero con annessi servizi integrati; si prescrive l'inserimento di campi da gioco scoperti e di edifici destinati ad attività sportive. Si realizzerà un parcheggio di tipo *green parking* per la massima permeabilità del suolo, a servizio del centro sportivo. Nella porzione sud-est dell'ambito, si realizzerà un'area verde attrezzata che avrà funzione di ecosistema di compensazione, prevedendo misure a sostegno del drenaggio urbano e del principio di invarianza idraulica.

## STRALCIO DEL PIANO STRUTTURALE

SCALA 1:4000



## DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

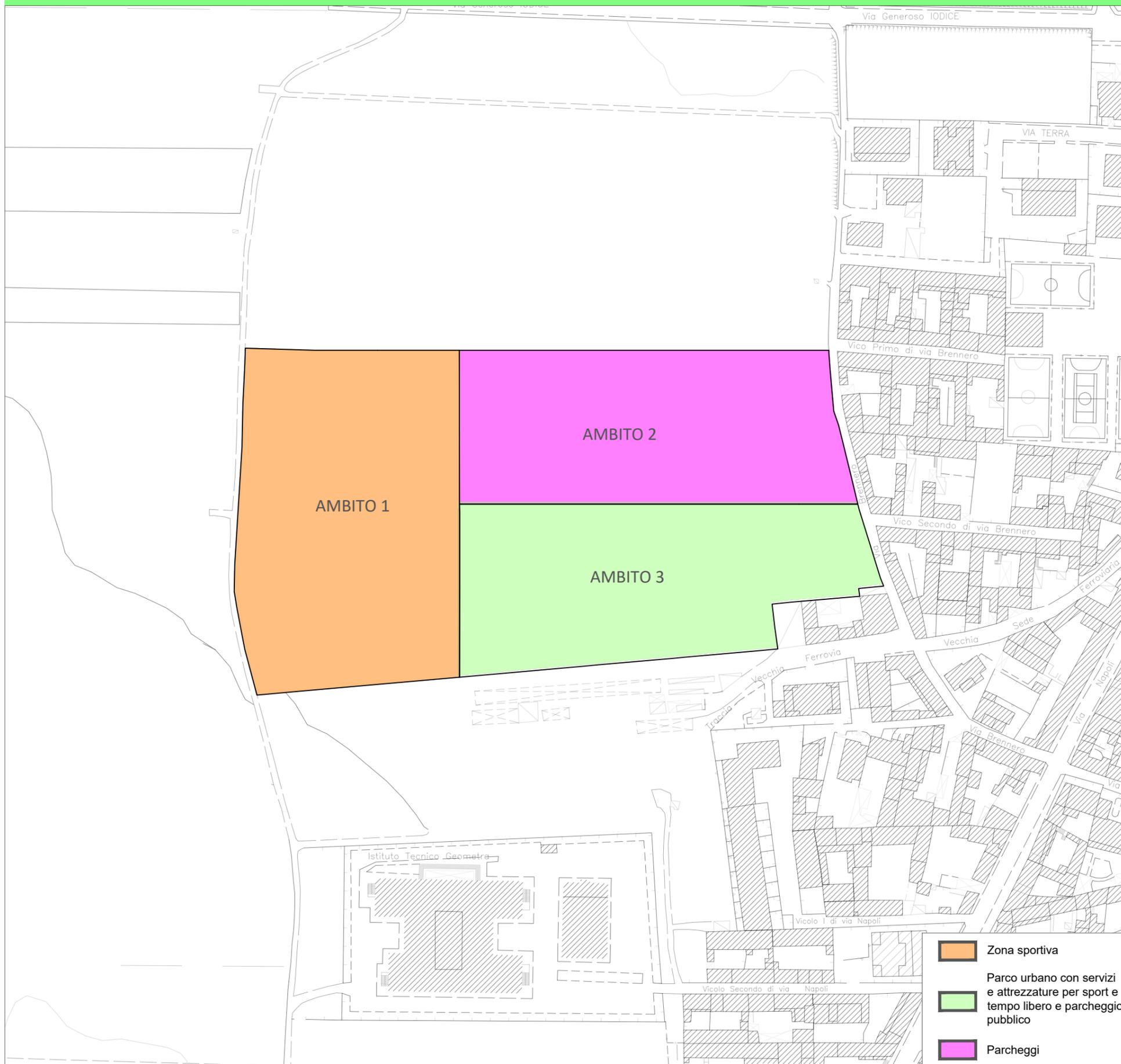
- **P13.** Attrezzature coperte esclusivamente per servizi ludico-ricreativi, sportivi e fitness
- **P14.** Attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero
- **C10.** Pubblici esercizi

## PRESCRIZIONI PER L'AMBITO

- Si osservino gli allineamenti rispetto alle strade nonché le distanze fra gli edifici come disciplinato dal D.M. 1404/68 per le zone C.
- È necessario osservare lo schema funzionale vincolante, rispettando inoltre quanto sotto riportato e gli indici urbanistici perequativi.
- Nella convenzione del PUA o P.d.C. convenzionato, bisogna prevedere la realizzazione e cessione a titolo gratuito al comune dell'area di verde attrezzato di cui all'ambito 3 e la costruzione e cessione a titolo gratuito di eventuali opere pubbliche insistenti sull'area dello stesso ambito.
- Gli edifici dedicati all'attività sportiva non potranno superare i 10 m di altezza. Gli edifici di supporto all'attività sportiva avranno al massimo 2 livelli fuori terra e non potranno superare gli 8 m di altezza
- In luogo della costruzione di edifici, è consentita anche l'installazione di tensostrutture per la funzione sportiva.
- Si prescrive di dedicare un'area pari almeno al 10% della superficie territoriale complessiva alla funzione di parcheggio.
- All'interno delle aree verdi dovrà essere posta idonea alberatura.

## SCHEMA FUNZIONALE VINCOLANTE

SCALA 1:2000



## INDICI URBANISTICI E PEREQUATIVI

- \* Superficie territoriale = 45.505 mq
- \* Aree da cedere (area verde attrezzata - Ambito 3) = 14.080 mq

AMBITO 1

Superficie fondiaria = 17.479 mq

*\* EDILIZIA SPORTIVA*

- Altezza massima = 10 m
- Volume massimo complessivo = 22.752 mc
- Plafond sportivo = 0,50 mc / mq

*\* EDILIZIA PER SERVIZI CONNESSI ALLA FUNZIONE SPORTIVA E RICREATIVA*

- Numero massimo di edifici = 2
- Altezza massima = 8 m
- Volume massimo per funzione commerciale = 1.500 mc
- Volume massimo per funzione di spogliatoio e centro benessere = 1.500 mc
- Plafond per servizi connessi alla funzione sportiva e ricreativa = 0,06 mc / mq

- \* Rapporto di copertura fondiario = 30 %
- \* Indice di permeabilità fondiaria = 60 % (rispetto alla superficie fondiaria detratta l'area coperta dagli edifici)

AMBITO 2*\* AREA A PARCHEGGIO*

- Superficie Ambito 2 = 13.945 mq

AMBITO 3*\* PARCO URBANO CON SREVIZI E ATTREZZATURE PER SPORT E TEMPO LIBERO E PARCHEGGIO PUBBLICO*

- Superficie Ambito 3 = 14.080 mq

## INQUADRAMENTO AMBITO



## UNITÀ TERRITORIALE OMOGENEA ELEMENTARE DI RIFERIMENTO

U.T.O.E. 4 - Sant'Agostino

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Ambito di trasformazione sportiva 3 - A.T.S. 3  
Realizzazione di un centro sportivo polifunzionale e di un'area pubblica.

## ABITANTI INSEDIABILI

0

## NUMERO MEDIO DI ALLOGGI

0

## STRUMENTI DI ATTUAZIONE

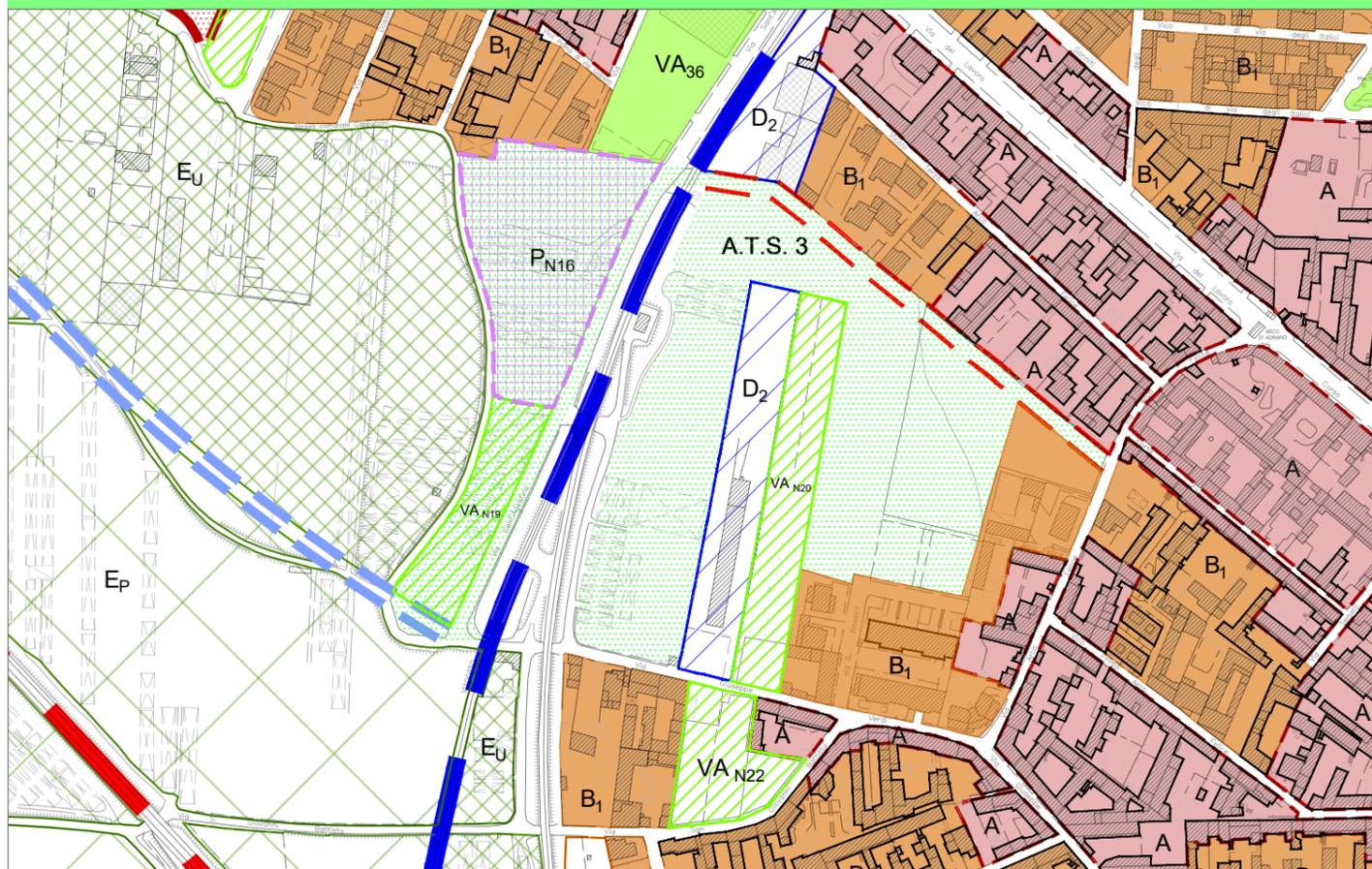
Piano urbanistico attuativo convenzionato o Permesso di Costruire convenzionato esteso al comparto perequativo.

## OBIETTIVI D'AMBITO

Si prevede di realizzare un centro sportivo polifunzionale con annessi servizi integrati; si prescrive l'inserimento di campi da gioco scoperti e di edifici destinati ad attività sportive. Nella porzione ovest dell'ambito, si realizzerà un'area verde attrezzata che avrà funzione di ecosistema di compensazione, prevedendo misure a sostegno del drenaggio urbano e del principio di invarianza idraulica.

## STRALCIO DEL PIANO STRUTTURALE

SCALA 1:4000



## DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

- P13. Attrezzature coperte esclusivamente per servizi ludico-ricreativi, sportivi e fitness
- P14. Attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero
- C1. esercizi di vicinato (fino a 250 mq)      - C10. Pubblici esercizi

## PRESCRIZIONI PER L'AMBITO

- Si osservino gli allineamenti rispetto alle strade nonché le distanze fra gli edifici come disciplinato dal D.M. 1404/68 per le zone C.
- È necessario osservare lo schema funzionale vincolante, rispettando inoltre quanto sotto riportato e gli indici urbanistici perequativi.
- Nella convenzione del PUA o P.d.C. convenzionato, bisogna prevedere la cessione a titolo gratuito al comune della superficie dell'ambito 2 e la realizzazione e cessione di eventuali opere pubbliche previste su di essa (verde attrezzato e parcheggio), nonché la realizzazione e cessione del collegamento viario nell'ambito 3 e la cessione della superficie dell'ambito 4 (collegamento viario esistente).
- Gli edifici dedicati all'attività sportiva non potranno superare i 10 m di altezza. Gli edifici di supporto all'attività sportiva avranno al massimo 2 livelli fuori terra e non potranno superare gli 8 m di altezza.
- In luogo della costruzione di edifici, è consentita anche l'installazione di tensostrutture per la funzione sportiva.
- Si prescrive di dedicare un'area pari almeno al 10% della superficie territoriale dell'ambito 1 alla funzione di parcheggio.
- All'interno delle aree verdi dovrà essere posta idonea alberatura.



## INQUADRAMENTO AMBITO



## UNITÀ TERRITORIALE OMOGENEA ELEMENTARE DI RIFERIMENTO

U.T.O.E. 3 - Area settentrionale

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Ambito di trasformazione produttivo-ricettiva - A.T.P.R.  
Realizzazione di un insediamento a carattere commerciale e di strutture alberghiero-ricettive.

## ABITANTI INSEDIABILI

0

## NUMERO MEDIO DI ALLOGGI

0

## STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Piano urbanistico attuativo convenzionato o Permesso di Costruire convenzionato esteso al comparto perequativo.

## OBIETTIVI D'AMBITO

Si prevede di realizzare un nucleo commerciale con relativi servizi integrati, osservando in altezza il limite massimo di 2 livelli fuori terra. Si prescrive la realizzazione di una zona ricettiva con strutture alberghiere e servizi annessi e con sistemazione a verde degli spazi aperti. Si dispone inoltre la realizzazione di un'area destinata a verde pubblico attrezzato, con la presenza di un edificio pubblico. Gli edifici di nuovo impianto dovranno ispirarsi ai principi della bioarchitettura in modo da soddisfare elevati standard prestazionali e richiedere bassi consumi energetici per raggiungere l'obiettivo dell'autosufficienza energetica, mentre le aree verdi avranno funzione di ecosistema di compensazione, prevedendo misure a sostegno del drenaggio urbano e del principio di invarianza idraulica. Il progetto deve garantire un disegno razionale e unitario all'ambito di trasformabilità, tenendo in considerazione gli elementi preesistenti nel contesto urbano in cui l'intervento si inserisce.

## DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

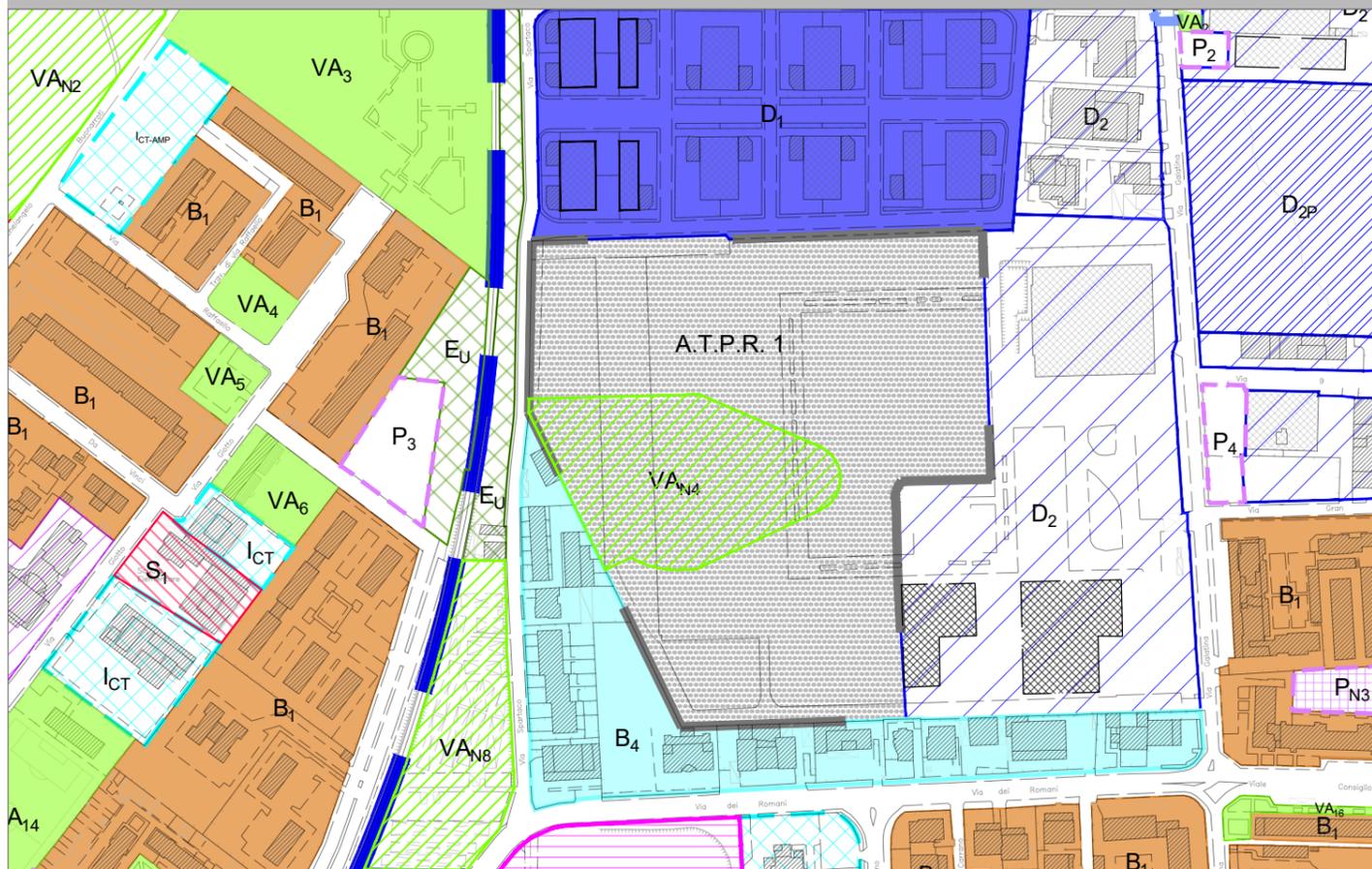
- T1. Strutture ricettive alberghiere
- P13. Attrezzature coperte per servizi culturali, ludico-ricreativi sportivi e fitness
- P14. Attrezzature scoperte per lo sport, a verde per lo spettacolo ed il tempo libero
- C1. Esercizi di vicinato (fino a 250 mq)      - C2. Medie strutture di vendita (da 250 a 2500 mq)
- C3. Grandi strutture di vendita oltre i 2500 mq      - C4. Centro commerciale      C6. Outlet
- C10. Pubblici esercizi

## PRESCRIZIONI PER L'AMBITO

- Si osservino gli allineamenti rispetto alle strade nonché le distanze fra gli edifici come disciplinato dal D.M. 1404/68 per le zone C.
- È necessario osservare lo schema funzionale vincolante. Nel riquadro "Esempio di progetto non vincolante" si presenta una possibile soluzione modificabile in sede di progetto definitivo, fermo restando quanto sotto riportato e gli indici urbanistici perequativi.
- Gli edifici commerciali non devono superare i 2 livelli fuori terra.
- Gli edifici ricettivi non devono superare i 4 livelli fuori terra.
- Nella convenzione del PUA o P.d.C. convenzionato, bisogna prevedere la cessione a titolo gratuito al comune della superficie dell'ambito 3 e la costruzione e cessione a titolo gratuito di opere pubbliche insistenti sull'area dello stesso ambito.

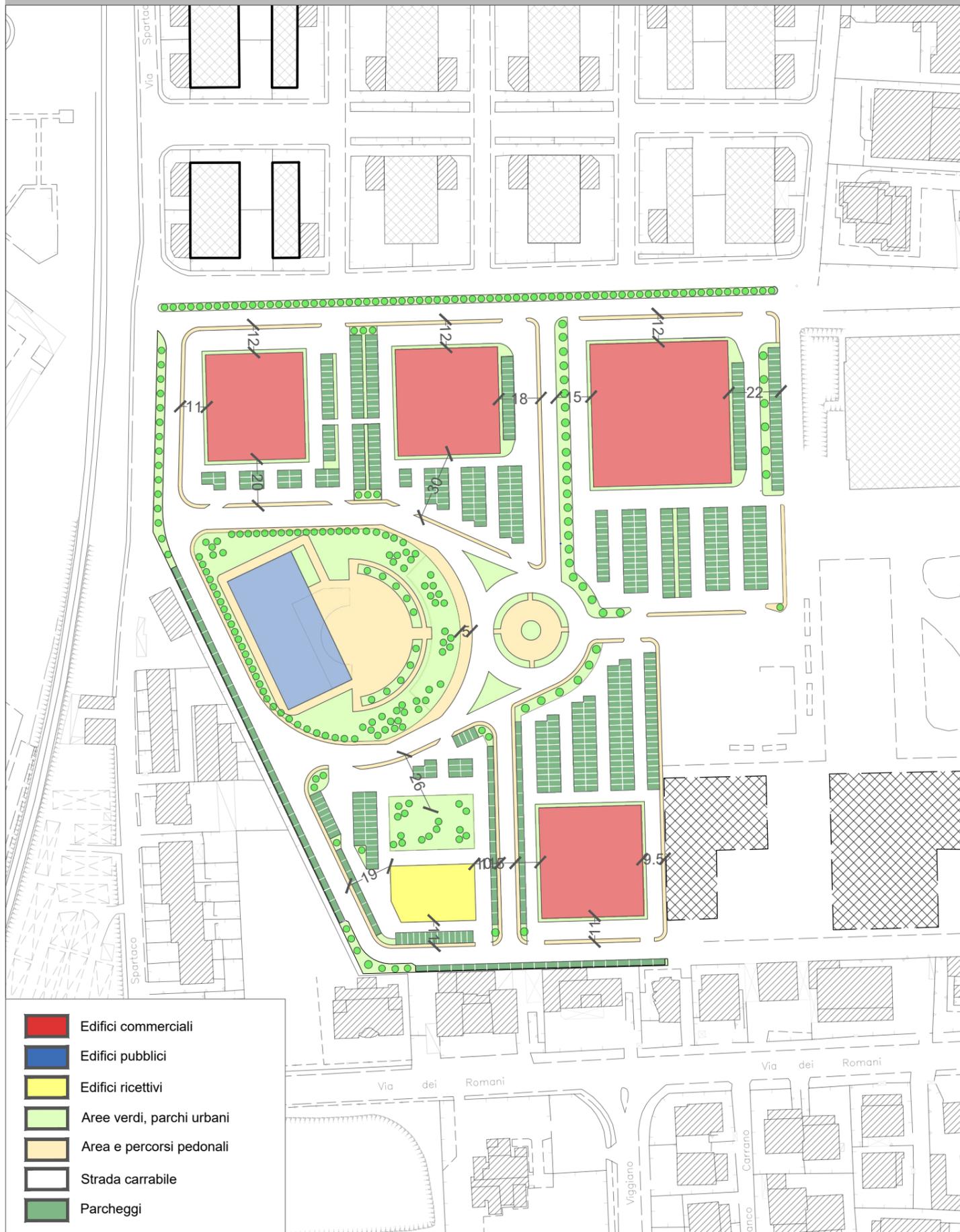
## STRALCIO DEL PIANO STRUTTURALE

SCALA 1:4000



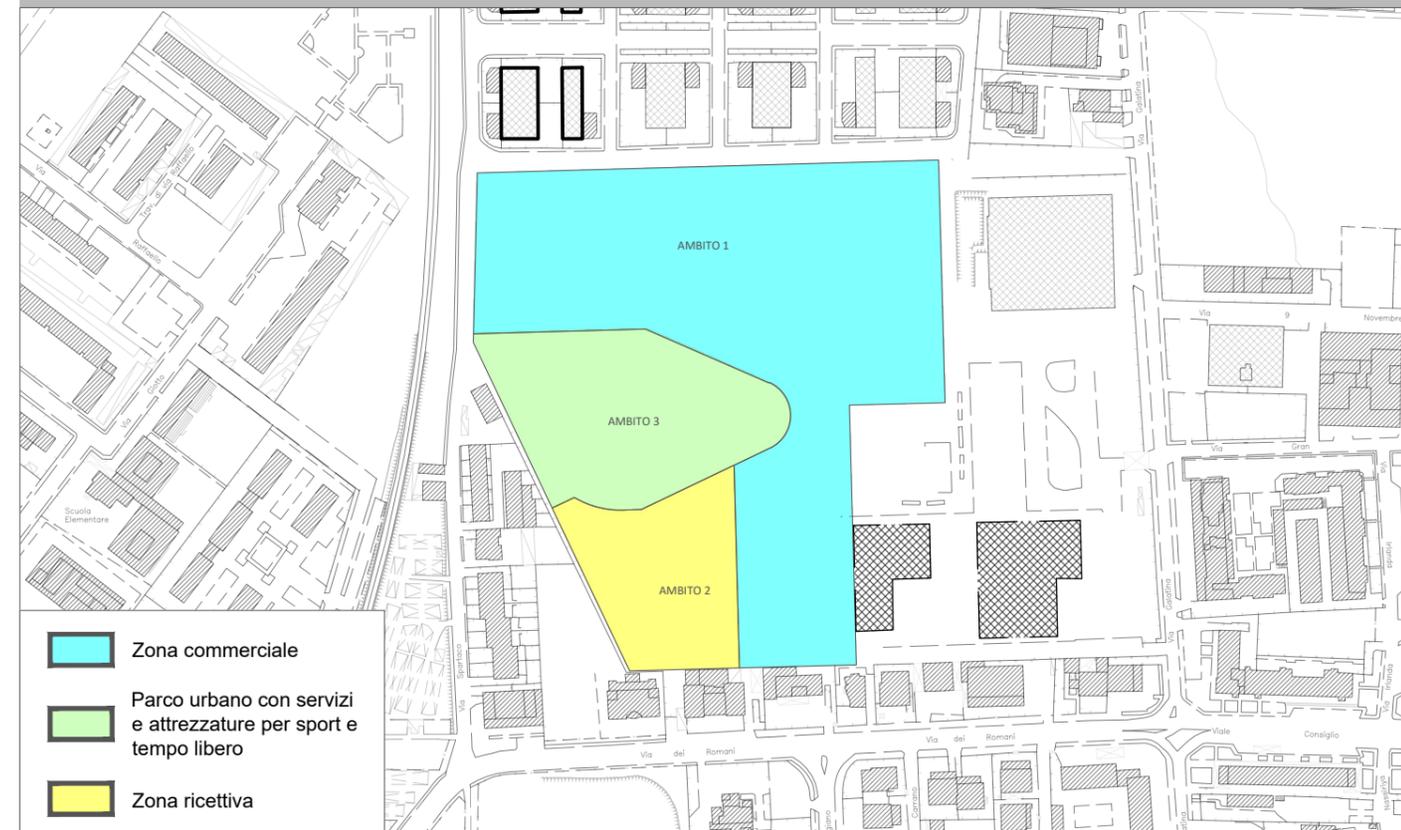
## ESEMPIO DI PROGETTO NON VINCOLANTE

SCALA 1:2000



## SCHEMA FUNZIONALE VINCOLANTE

SCALA 1:4000



## INDICI URBANISTICI E PEREQUATIVI

- \* Superficie territoriale = 59.517 mq
- \* Area da cedere (Ambito 3) = 12.743 mq

**EDILIZIA COMMERCIALE**

- Superficie fondiaria (Ambito 1) = 38.516 mq
- Numero massimo di edifici = 4
- Altezza massima = 7 m
- Volume massimo complessivo = 59.517 mc
- Plafond commerciale = 1,00 mc / mq

**EDILIZIA RICETTIVA**

- Superficie fondiaria (Ambito 2) = 8.258 mq
- Numero massimo di edifici = 1
- Altezza massima = 13 m
- Volume massimo complessivo = 21.426 mc
- Plafond ricettivo = 0,36 mc / mq

**EDILIZIA DI USO PUBBLICO**

- Superficie Ambito 3 = 12.743 mq
- Numero massimo di edifici = 1
- Altezza massima = 10 m
- Volume minimo = 20.000 mc
- Volume massimo = 25.000 mc
- Indice di edificabilità fondiaria = 0,36 mc / mq

- \* Rapporto di copertura fondiario = 30 %
- \* Indice di permeabilità fondiaria = 60 % (rispetto alla superficie fondiaria detratta l'area coperta dagli edifici)

## INQUADRAMENTO AMBITO



## UNITÀ TERRITORIALE OMOGENEA ELEMENTARE DI RIFERIMENTO

U.T.O.E. 2 - Sant'Andrea

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Ambito di trasformazione agricola - A.T.A.  
Realizzazione di un parco rurale con nuclei di servizi legati all'attività e al commercio agricolo.

## ABITANTI INSEDIABILI

840\*

## NUMERO MEDIO DI ALLOGGI

210\*\*

\*\* Abitanti insediabili = Vol max / 100 mC \*\* Numero medio di alloggi = Abitanti insediabili / 4 (si considera un alloggio medio per 4 abitanti)

## STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Piani urbanistici attuativi convenzionati o Permessi di Costruire convenzionati estesi al comparto perequativo.

## OBIETTIVI D'AMBITO

Si prevede di realizzare un parco agricolo con relativi servizi annessi, connesso alla realizzazione del nuovo asse viario anulare. Le aree verdi dovranno prevedere misure a sostegno del drenaggio urbano e del principio di invarianza idraulica, fungendo da ecosistema di compensazione. I servizi principali saranno raccolti in nuclei appositi a funzione di commercio di prodotti rurali locali e di agriturismo con parcheggi pertinenziali, assimilabili al concetto di green park in grado di garantire la massima permeabilità del suolo possibile; tali edifici non dovranno superare l'altezza massima di 4 metri e dovranno essere strutture monopiano. Si indica la realizzazione di abitazioni a carattere rurale che non superino i 2 livelli fuori terra. I nuovi fabbricati dovranno ispirarsi ai principi della bioarchitettura in modo da soddisfare elevati standard prestazionali e richiedere bassi consumi energetici per raggiungere l'obiettivo dell'autosufficienza energetica.

## DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

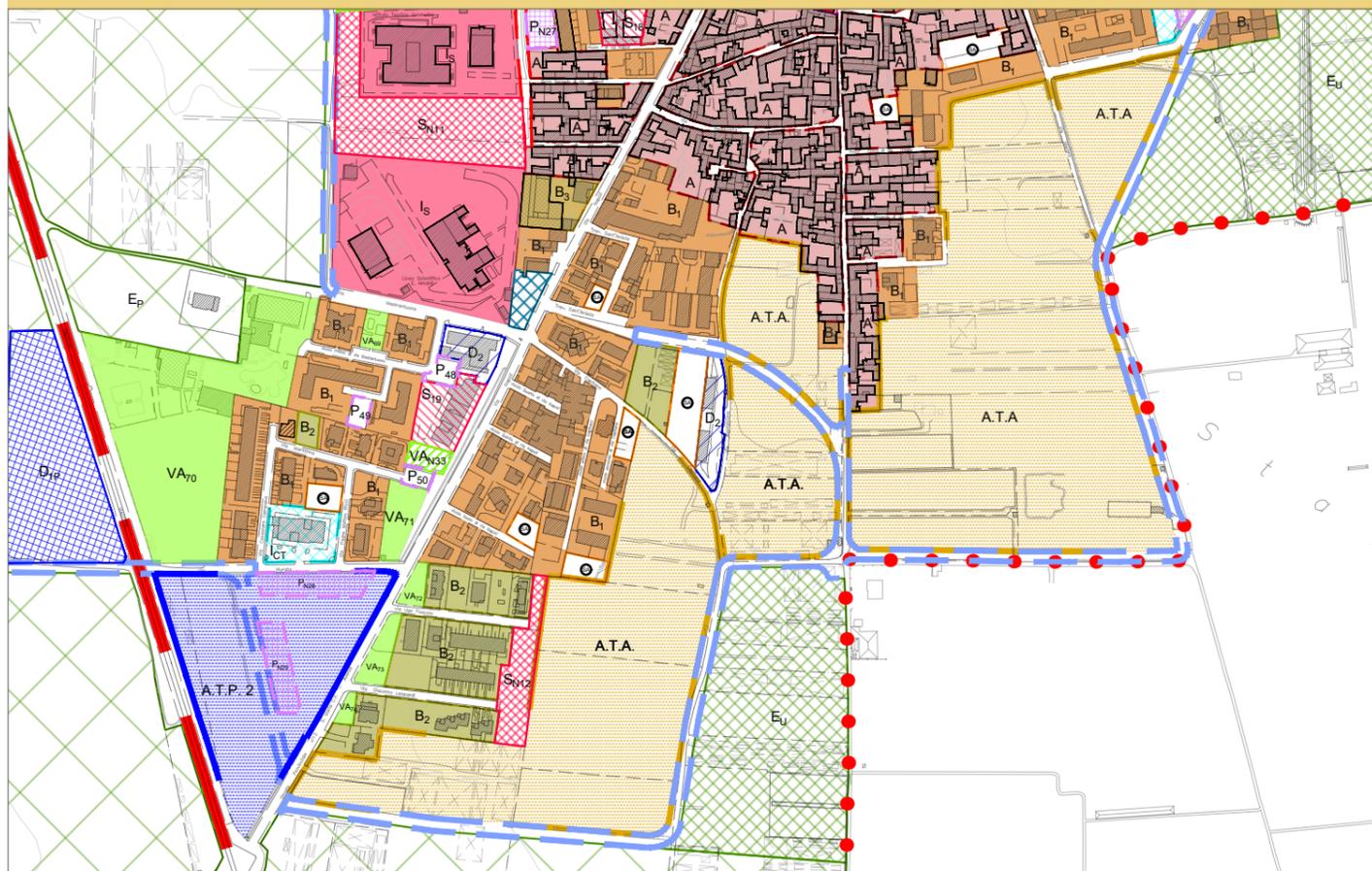
- C1. Esercizi di vicinato (fino a 250 mq)
- C10. Pubblici esercizi
- A1. Abitazioni agricole
- A6. Agriturismo, così come definito dall'art. 3 del D.Lgs 228/2001
- A8. Orti sociali

## PRESCRIZIONI PER L'AMBITO

- La distanza minima tra i fabbricati non dovrà essere inferiore a 20 m.
- La distanza minima tra fabbricati e strade esistenti e di progetto non dovrà essere inferiore a 20 m.
- È necessario osservare lo schema funzionale vincolante. Nel riquadro "Esempio di progetto non vincolante" si presenta una possibile soluzione modificabile in sede di progetto definitivo, fermo restando quanto sotto riportato e gli indici urbanistici perequativi.
- I richiedenti di realizzazione di nuova edilizia residenziale rurale e di edilizia commerciale ricettiva a servizio delle aree rurali devono essere inquadrati come Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) o Coltivatori Diretti (CD), ai sensi della normativa di settore vigente.
- Il numero medio di alloggi è calcolato sulla famiglia composta da 4 persone, tuttavia si possono progettare alloggi di taglio maggiore o minore nel rispetto delle normative vigenti.
- I nuclei di servizi connessi all'agricoltura non devono superare i 4 m di altezza e devono avere un solo livello fuori terra.
- Le residenze saranno di tipologia rurale e avranno al massimo 2 livelli fuori terra.
- La realizzazione del progetto per l'A.T.A. è subordinata alla realizzazione dell'adiacente asse viario anulare.

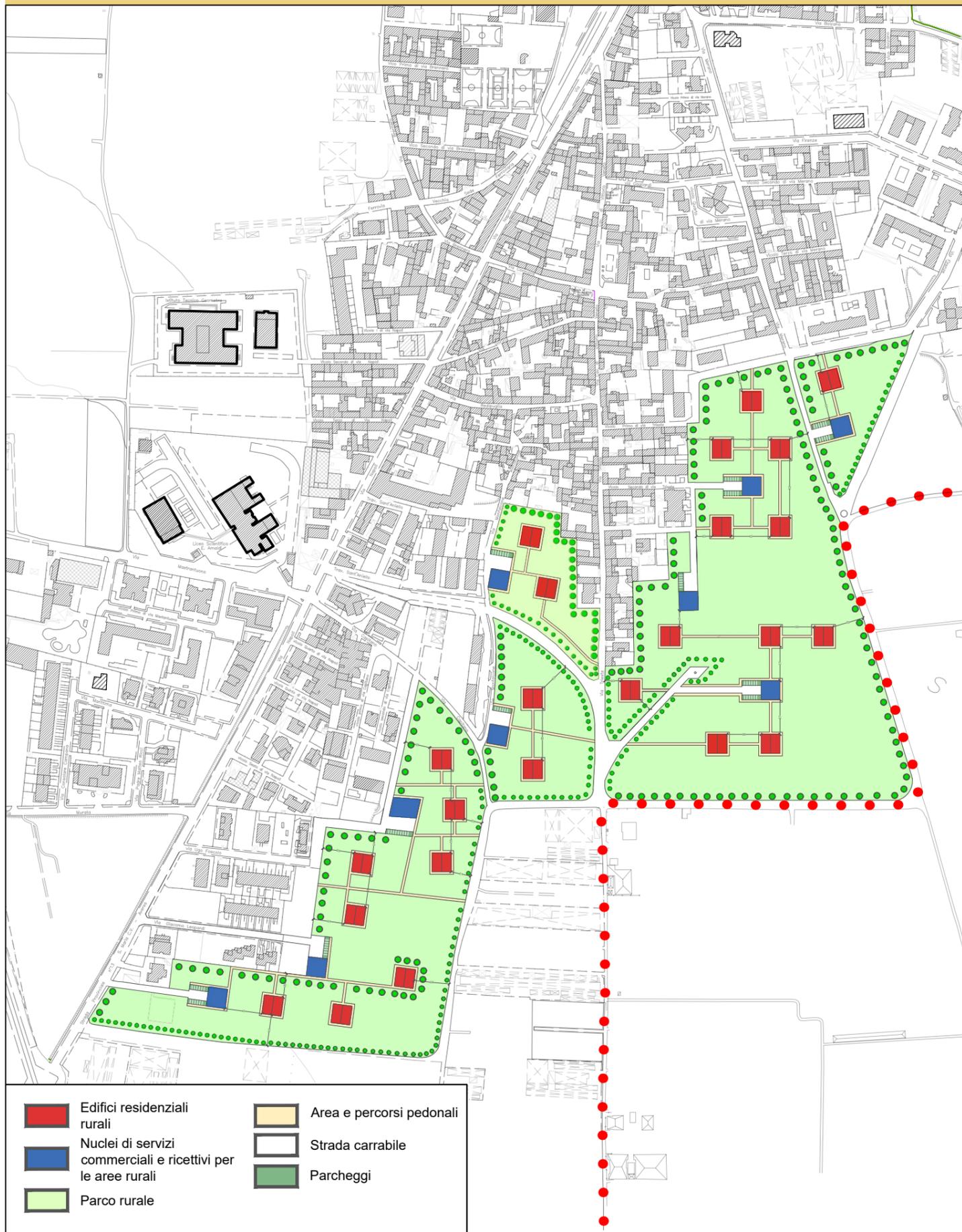
## STRALCIO DEL PIANO STRUTTURALE

SCALA 1:80000



## ESEMPIO DI PROGETTO NON VINCOLANTE

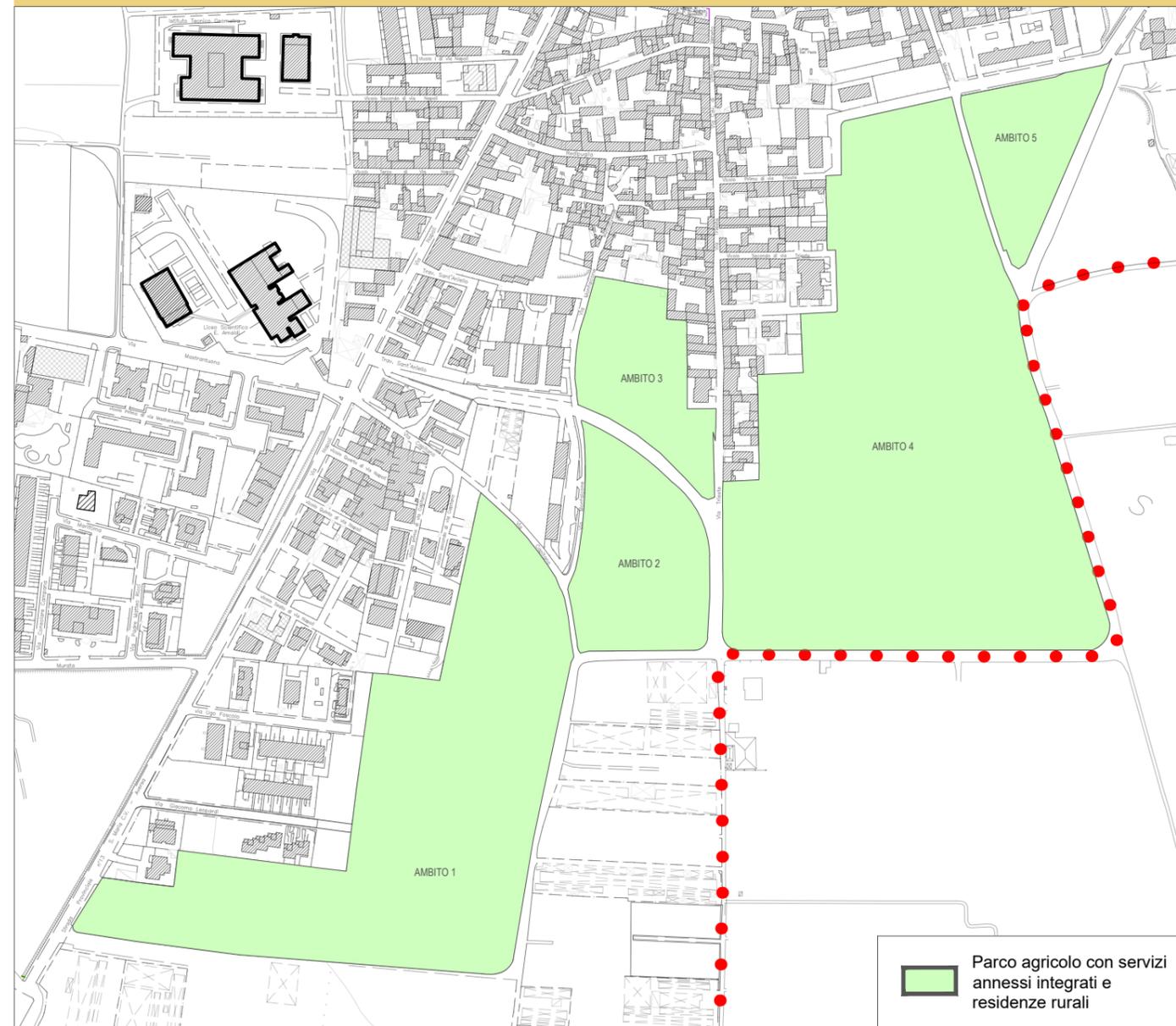
SCALA 1:5000



- Edifici residenziali rurali
- Nuclei di servizi commerciali e ricettivi per le aree rurali
- Parco rurale
- Area e percorsi pedonali
- Strada carrabile
- Parcheggi

## SCHEMA FUNZIONALE VINCOLANTE

SCALA 1:5000



## INDICI URBANISTICI E PEREQUATIVI

- \* Superficie territoriale = 200.222 mq
- \* Area da destinare a standard = 6 mq / ab.

### EDILIZIA RESIDENZIALE RURALE

- Numero massimo di edifici = 24
- Altezza massima = 8 m
- Volume massimo complessivo = 68.000 mc
- Plafond residenziale rurale = 0,34 mc / mq

### EDILIZIA COMMERCIALE/RICETTIVA DI SERVIZIO ALLE AREE RURALI

- Numero massimo di edifici = 9

- Altezza massima = 4 m
- Volume totale = 16.000 mc
- Plafond servizi aree rurali = 0,08 mc / mq

- \* Volume totale (edilizia residenziale rurale + edilizia commerciale/ricettiva) = 84.000 mc
- \* Rapporto di copertura fondiario = 30 %
- \* Indice di permeabilità fondiaria = 60 % (rispetto alla superficie fondiaria detratta l'area coperta dagli edifici)