



# Comune di Trentola Ducenta

Provincia di Caserta

## Nuovo Piano Urbanistico Comunale

ai sensi del L.R. n. 5/2024 e s.m.i. e del Regolamento di attuazione 06.10.2025 n°3

## Piano Urbanistico Comunale

N.T.A. - Norme Tecniche d'Attuazione

COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA  
COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA  
Protocollo N. 0006687/2026 del 11/05/2026

FUTURO PARTE DA QUI

# TRENTOLA DUCENTA 2033

**Il R.U.P.:**

**Geom. Giacomo Conte**

**Il progettista:**

**Arch. Massimo Apollonio Capasso**

**L'Autorità competente per la VAS:**

**Arch. Eduardo Cotugno**

**Il Sindaco:**

**Avv. Michele Apicella**

## CAPO I — DISPOSIZIONI GENERALI

**Art. 1** — Oggetto, finalità e campo di applicazione del RUE

**Art. 2** — Elaborati del PUC/PSU/PO e ruolo del RUE (gerarchia, rinvii, prevalenze)

**Art. 3** — Definizioni e Parametri (Integrazione RET 2016)

**Art. 4** — Categorie di intervento edilizio-urbanistico e criteri applicativi

**Art. 5** — Destinazioni d'uso: principali, compatibili, incompatibili; mutamenti d'uso

**Art. 6** — Parametri e indici: regole generali di calcolo e verifiche

**Art. 7** — Disposizioni comuni: pertinenze, standard/parcheggi, dotazioni, vincoli

---

## CAPO II — STRUMENTI E RISORSE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

**Art. 8** — Ufficio di Piano

**Art. 9** — Preliminare di Piano e coordinamento con la VAS

**Art. 10** — Partecipazione e pubblicità

---

## CAPO III — ATTIVITÀ GENERALI DI PIANIFICAZIONE

**Art. 11** — Strategia ecosistemica per la sostenibilità urbana: parte conoscitiva

**Art. 12** — Strategia ecosistemica per la sostenibilità urbana: parte propositiva

**Art. 13** — Contrasto al consumo di suolo

**Art. 14** — Rigenerazione urbana e territoriale

**Art. 15** — Dimensionamento e determinazione dei fabbisogni

**Art. 16** — Dotazioni per la sostenibilità urbanistica (standard)

**Art. 17** — Attrezzature religiose: criteri e previsioni

**Art. 18** — Mobilità e Trasporto Pubblico Locale

---

## CAPO IV — DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE E INCENTIVI

**Art. 19** — Modalità di attuazione del PUC

**Art. 20** — Recepimento nel RUE delle disposizioni e degli indirizzi del PSU

**Art. 21** — Permesso di costruire convenzionato (PCC)

---

- **Art. 22** — Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
- **Art. 23** — Programma Operativo (PO)
- **Art. 24** — Interventi per la rigenerazione urbana
- **Art. 25** — Comparto edificatorio e procedure di attuazione perequativa
- **Art. 26** — Gestione dei Diritti Edificatori e Perequazione
- **Art. 27** — Incentivi per l'attuazione delle previsioni di piano

## CAPO V — DISCIPLINA DEL TERRITORIO COMUNALE E ZONE OMOGENEE

**Art. 28** — Territorio Urbanizzato (TU): definizione, perimetrazione e criteri

**Art. 29** — Equiparazione del TU alle Zone omogenee e criteri generali

**Art. 29-bis** — Invarianti strutturali (tutela, criteri e disciplina)

Zone A (Storiche)

**Art. 30** — Zona A1: Residenziale a tutela (Nucleo originario)

**Art. 31** — Zona A2: Residenziale a tutela (Tessuti storici diffusi)

Zone B (Residenziali)

**Art. 32** — Zona B: Residenziale Esistente (Consolidata)

**Art. 33** — Zona B1: Residenziale 1<sup>a</sup> cintura

**Art. 34** — Zona B2: Residenziale 2<sup>a</sup> cintura

**Art. 35** — Zona Br.u.: Tessuti residenziali di recupero urbanistico

Zone D (Produttive)

**Art. 36** — Zona D1: Zona D esistente

**Art. 37** — Zona D2: Produttive esistenti e di completamento

Zone Speciali e Attrezzature

**Art. 38** — Zona G: Attrezzature tecnico distributive

**Art. 39** — Zona F: Attrezzature pubbliche ad uso pubblico

**Art. 40** — Zona SH: Social Housing (Edilizia Residenziale Sociale)

Zone Agricole

**Art. 41** — Zona E: Parco agricolo urbano

Norme Comuni alle Zone

**Art. 42** — Fasce di Rispetto e Vincoli

**Art. 43** — Disposizioni Comuni Tecniche e Prestazionali (Sottotetti, Distanze)

**Art. 44** — Mutamento di destinazione d'uso

**Art. 45** — Dotazioni Territoriali, Standard e Perequazione

---

## CAPO VI — DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

**Art. 46** — Allegati tecnici e valore prescrittivo

**Art. 47** — Norme transitorie per procedimenti in corso e strumenti attuativi vigenti

**Art. 48** — Rettifiche, errori materiali e interpretazione

**Art. 49** — Abrogazioni e coordinamento normativo

**Art. 50** — Entrata in vigore, pubblicazione e aggiornamenti

---

## APPENDICE — ALLEGATI TECNICI

**Allegato A** — Sintesi parametri urbanistici

**Allegato B** — Quadro definizioni uniformi (R.E.T. 2016)

**Allegato C** — Matrice destinazioni d'uso

**Allegato D** — Abaco sigle

---

COMUNE DI TRENTOLO DUCENTA  
COMUNE DI TRENTOLO DUCENTA  
Protocollo N. 0006687/2026 del 11/05/2026

## CAPO I — DISPOSIZIONI GENERALI

**Art. 1** — Oggetto, finalità e campo di applicazione del RUE

---

1. Il presente **Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)** disciplina, in coerenza con il **Piano Urbanistico Comunale (PUC)** e con i suoi elaborati, le modalità di uso e trasformazione del territorio comunale, nonché i criteri e le condizioni per l'attività edilizia e urbanistica nel Comune di **Trentola Ducenta (CE)**, in conformità alla L.R. 16/2004 e al Regolamento Regionale 3/2025.
2. Il **RUE** costituisce lo strumento normativo comunale finalizzato a:
  - a) assicurare **certezza applicativa** delle previsioni di piano e uniformità interpretativa;
  - b) garantire la qualità urbana e territoriale, la tutela del paesaggio e la salvaguardia delle risorse ambientali;
  - c) orientare le trasformazioni verso la **rigenerazione urbana e territoriale**, il riuso e la riqualificazione del patrimonio esistente;
  - d) contribuire al **contrasto al consumo di suolo**, promuovendo la permeabilità, la de-impermeabilizzazione e il miglioramento ecosistemico;
  - e) incrementare la qualità dello spazio pubblico, delle dotazioni territoriali e l'accessibilità universale;
  - f) favorire l'adattamento e la mitigazione climatica (microclima, ombreggiamento, riduzione isole di calore, gestione sostenibile delle acque meteoriche).
3. Le disposizioni del RUE si applicano a **tutti gli interventi urbanistici ed edilizi**, pubblici e privati, sull'intero territorio comunale, fatti salvi i vincoli e le discipline sovraordinate.

4. Le previsioni del RUE sono applicate nel rispetto:
  - a) della normativa nazionale e regionale vigente (urbanistica, edilizia, sicurezza, igiene, energia, accessibilità);
  - b) dei piani e vincoli sovraordinati (paesaggistici, ambientali, idrogeologici, infrastrutturali e di settore);
  - c) delle autorizzazioni, pareri, nulla osta e atti di assenso comunque dovuti.
5. Il RUE disciplina inoltre:
  - a) le **destinazioni d'uso** e le relative compatibilità;
  - b) le categorie di intervento e i criteri applicativi;
  - c) i **parametri e gli indici** (con rimando alle tabelle e allegati tecnici);
  - d) le condizioni di attuazione (intervento diretto/convenzionato, PUA, PO e strumenti perequativi), con rinvio ai Capi dedicati.

---

#### Art. 2 — Elaborati del PUC/PSU/PO e ruolo del RUE (gerarchia, rinvii, prevalenze)

---

1. Il RUE opera in coerenza con il PUC e con i suoi elaborati costitutivi, assicurando il coordinamento tra:
  - a) **PSU** (Piano Strutturale Urbanistico), quale quadro strutturale di riferimento;
  - b) eventuale **PO** (Programma Operativo), quale strumento di attuazione e programmazione;
  - c) le presenti norme e gli allegati tecnici del RUE.
2. Costituiscono parte integrante del presente RUE:
  - a) il testo normativo (Capi e Articoli);
  - b) gli **Allegati** indicati nell'indice (definizioni, metodi di calcolo, tabelle ZTO, destinazioni d'uso, schemi convenzionali, abachi prestazionali).
3. **Gerarchia e prevalenze:**
  - a) prevalgono in ogni caso i vincoli e le norme sovraordinate;
  - b) tra elaborati comunali, prevalgono le presenti norme e gli allegati aventi contenuto prescrittivo;
  - c) in caso di contrasto tra elaborati grafici, prevale la scala più dettagliata, se coerente con l'impianto generale;
  - d) in caso di contrasto tra norma e tabella, prevale la norma, salvo che la tabella sia espressamente dichiarata prescrittiva per la materia trattata.
4. Relazioni illustrative, quadri conoscitivi, repertori e ricognizioni hanno valore **istruttorio e interpretativo**, salvo espressa attribuzione di efficacia prescrittiva nelle presenti norme o nei provvedimenti di approvazione.
5. Qualora emergano errori materiali, refusi o incongruenze grafiche non sostanziali, il Comune può procedere a rettifica con atto amministrativo, fermo restando che ogni modifica delle scelte urbanistiche conformative segue le procedure di variante previste.

---

#### Art. 3 — Definizioni e Parametri (Integrazione RET 2026)

---

**1. Rinvio al Regolamento Edilizio Tipo** Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi (Superficie Territoriale, Fondiaria, Coperta, Volume, Altezza, Distanze, ecc.) sono quelle uniformi contenute nel Regolamento Edilizio Tipo (RET) recepito dalla Regione Campania e dal Comune, a cui si rinvia integralmente (Allegato A).

**2. Specificazioni per il calcolo del Carico Urbanistico** Ai fini della corretta applicazione delle presenti norme e del calcolo degli oneri concessori, si specificano le seguenti definizioni operative:

- **Superficie Lorda (SL):** Somma delle superfici di tutti i piani comprese le murature.
- **Superficie Accessoria (SA):** Parte della superficie lorda che **non costituisce carico urbanistico** e non viene computata nel calcolo degli indici di fabbricabilità (If/It), pur rientrando nel volume fisico. Sono classificati come SA:
  - a) I piani interrati o seminterrati destinati esclusivamente a garage, cantine o locali tecnici, purché non emergenti oltre 1,00 m dal piano di campagna sistemato;
  - b) I sottotetti privi dei requisiti di abitabilità (altezza media ponderale inferiore ai minimi di legge) e accessibili solo tramite botola o scala retrattile, o comunque destinati a deposito occasionale;
  - c) I porticati, le logge e i balconi aperti su almeno un lato;
  - d) I volumi tecnici emergenti dalla copertura (vani scala, extra-corsa ascensori, vani caldaia/pompe di calore), strettamente dimensionati sulle esigenze impiantistiche;
  - e) I maggiori spessori delle murature perimetrali e dei solai necessari per l'isolamento termico e acustico (D.Lgs. 73/2020), scomputabili dal calcolo dei volumi e delle distanze.

---

#### Art. 4 — Categorie di intervento edilizio-urbanistico e criteri applicativi

---

1. Le categorie di intervento sono definite dalla normativa edilizia vigente e si applicano secondo i criteri del presente RUE e delle discipline di ZTO, distinguendo almeno:
  - a) manutenzione ordinaria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) restauro e risanamento conservativo;
  - d) ristrutturazione edilizia;
  - e) nuova costruzione;
  - f) ristrutturazione urbanistica e interventi di trasformazione complessa.
2. Per ciascuna ZTO/ambito territoriale, gli interventi ammissibili sono disciplinati nel **Capo V** e nelle relative tabelle e allegati, con eventuali condizioni aggiuntive (standard, parcheggi, permeabilità, mitigazioni).
3. In presenza di vincoli o tutele (paesaggistiche, culturali, idrogeologiche, fasce di rispetto, ecc.) l'ammissibilità degli interventi è subordinata:
  - a) all'ottenimento degli atti di assenso prescritti;
  - b) al rispetto delle prescrizioni dell'autorità competente;
  - c) alla prevalenza delle norme di tutela in caso di contrasto.
4. Gli interventi devono garantire:
  - a) sicurezza strutturale e prevenzione del rischio;
  - b) requisiti igienico-sanitari e prestazioni energetico-ambientali;
  - c) accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
  - d) rispetto delle distanze, altezze e prescrizioni dei confini/fasce di rispetto.
5. In ogni intervento che comporti sistemazioni esterne, si applicano le regole prestazionali minime di cui all'Art. 7 (permeabilità, verde, gestione meteoriche, microclima), salvo più restrittive disposizioni di ZTO.

Art. 5 — Destinazioni d'uso: principali, compatibili, incompatibili; mutamenti d'uso e carico urbanistico

---

1. Le destinazioni d'uso sono articolate, ai fini urbanistici, in categorie omogenee e sotto-categorie riportate nell'Allegato B (Destinazioni d'uso per ZTO) e nelle norme specifiche di ZTO.
2. Per ogni ZTO il RUE individua:
  - a) destinazioni **ammissibili** (principali);
  - b) destinazioni **compatibili** (secondarie/complementari, entro limiti);
  - c) destinazioni **incompatibili** (vietate).
3. È considerato **mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante** quello che comporta:
  - a) passaggio tra categorie funzionali differenti; e/o
  - b) incremento del carico urbanistico; e/o
  - c) necessità di dotazioni aggiuntive (standard e parcheggi) o aumento di impatti (traffico, rumore, emissioni).
4. I mutamenti d'uso sono ammessi solo se:
  - a) conformi alla ZTO e alle compatibilità dell'Allegato B;
  - b) rispettano standard e parcheggi dovuti (reperimento o, ove ammesso, monetizzazione);
  - c) non determinano incompatibilità ambientali o conflitti con le tutele presenti.
5. In caso di mutamento d'uso con incremento del carico urbanistico, l'intervento è subordinato a:
  - a) verifica delle dotazioni territoriali e dei parcheggi;
  - b) eventuale atto d'obbligo o convenzione se richieste cessioni/opere/uso pubblico;
  - c) rispetto delle prestazioni minime su spazio aperto, permeabilità e microclima (Art. 7).
6. Il Comune può imporre condizioni integrative per specifiche funzioni, in particolare per:
  - a) attività con afflusso significativo;
  - b) funzioni potenzialmente impattanti in ZTO residenziali;
  - c) funzioni in città storica e contesti sensibili.

---

Art. 6 — Parametri e indici: regole generali di calcolo e verifiche (rinvio alle Tabelle ZTO)

---

1. I parametri e gli indici urbanistici ed edilizi sono definiti negli Allegati B e C del presente RUE e si applicano alle ZTO e agli ambiti come di seguito:
  - a) Allegato A: criteri di misurazione e metodi di calcolo (superfici, volumi, altezze, distanze, indici);
  - b) Allegato C: Tabelle ZTO con indici e parametri prescrittivi (IF/IT o equivalenti, RC, H, distanze, permeabilità minima, dotazioni, parcheggi, eventuali presidi ambientali).
2. Le verifiche di conformità devono dimostrare, secondo le modalità dell'Allegato A:
  - a) rispetto degli indici/parametri di zona;
  - b) rispetto delle distanze e delle fasce di rispetto;
  - c) rispetto delle prescrizioni prestazionali (permeabilità, verde, meteoriche, ombreggiamento).
3. In sede di titolo abilitativo, il progettista assevera e dimostra il rispetto dei parametri mediante elaborati grafici e tabelle di calcolo; per interventi complessi, il Comune può richiedere elaborati integrativi.
4. Qualora una ZTO preveda parametri differenti per casi particolari (es. lotti interclusi, recupero, rigenerazione, piani attuativi), prevale la disciplina speciale di ZTO e/o la specifica scheda/atto attuativo.

5. Per gli spazi aperti e le aree di pertinenza si applica il principio di:
  - a) incremento della permeabilità e riduzione dell'impermeabilizzazione non necessaria;
  - b) dotazione di verde e alberature con funzione microclimatica;
  - c) gestione sostenibile delle acque meteoriche, secondo i criteri dell'Art. 7 e delle tabelle di ZTO.

---

## Art. 7 — Disposizioni comuni: pertinenze, standard/parcheggi, dotazioni, vincoli e fasce di rispetto

---

1. **Pertinenze:** sono disciplinate come elementi funzionalmente connessi all'uso principale dell'immobile; non possono determinare incrementi di carico urbanistico non valutati e devono rispettare distanze, altezze e prescrizioni di zona.
2. **Standard e dotazioni territoriali:**
  - a) gli interventi che incrementano il carico urbanistico devono garantire le dotazioni previste (verde, parcheggi, attrezzature, ecc.) secondo le tabelle di zona e gli atti comunali;
  - b) il reperimento delle dotazioni avviene prioritariamente in forma reale (cessione/asservimento/realizzazione); la monetizzazione è ammessa solo nei casi espressamente consentiti dagli atti comunali e dalle presenti norme.
3. **Parcheggi:**
  - a) sono distinti in pertinenziali e pubblici/di uso pubblico;
  - b) i parcheggi di nuova realizzazione devono privilegiare soluzioni drenanti e ombreggiate (alberature, schermature verdi), salvo comprovata impossibilità tecnica.
4. **Vincoli e fasce di rispetto:**
  - a) le fasce e i vincoli hanno efficacia indipendentemente dal loro riporto cartografico;
  - b) ove esistano più discipline concorrenti, si applica quella più restrittiva;
  - c) in presenza di vincolo, resta obbligatorio l'atto di assenso dell'autorità competente.
5. **Prestazioni ambientali minime (regole comuni):** tutti gli interventi che interessano spazi aperti, pertinenze, corti, parcheggi o aree di cantiere devono perseguire:
  - a) **permeabilità minima** e riduzione del suolo impermeabile, secondo parametri ZTO;
  - b) **verde e alberature** con funzione ecologica e di ombreggiamento (microclima);
  - c) gestione sostenibile delle acque meteoriche (infiltrazione/laminazione/riuso ove possibile), evitando aggravio del deflusso;
  - d) materiali e soluzioni per contrasto alle **isole di calore** (ombreggiamento, superfici chiare, pavimentazioni drenanti e non surriscaldanti).
6. **Accessibilità universale:** per interventi su edifici e spazio pubblico, devono essere garantiti percorsi accessibili e conformità alla normativa sulle barriere architettoniche, con priorità alle connessioni verso servizi e dotazioni.
7. **Rinvii:** eventuali prescrizioni più dettagliate e specifiche sono contenute:
  - a) nel **Capo V** (ZTO e disciplina territoriale);
  - b) nel **Capo IV** (attuazione e strumenti);
  - c) negli Allegati tecnici (Tabelle parametri, destinazioni d'uso, schemi convenzionali, abachi prestazionali).

## CAPO II — STRUMENTI E RISORSE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

### Art. 8 — Ufficio di Piano

---

1. Il Comune istituisce e/o individua l'**Ufficio di Piano** quale struttura tecnico-amministrativa incaricata della formazione, gestione, attuazione e monitoraggio del **PUC**, del **PSU**, dell'eventuale **PO** e del

presente **RUE**, nonché del coordinamento tra pianificazione urbanistica e strumenti settoriali comunali.

2. L'Ufficio di Piano opera in forma:
  - a) **interna**, mediante personale comunale competente per materia;
  - b) **integrata**, mediante il supporto di soggetti esterni incaricati (professionisti, consulenti, esperti), nel rispetto della normativa vigente.
3. Compiti essenziali dell'Ufficio di Piano sono:
  - a) coordinare il sistema degli elaborati e assicurare la coerenza interna tra PUC/PSU/PO e RUE;
  - b) curare il **quadro conoscitivo** e i suoi aggiornamenti, inclusi vincoli, fasce di rispetto, reti e infrastrutture, dotazioni territoriali;
  - c) supportare l'Amministrazione nelle fasi procedurali (adozione, pubblicità, osservazioni, controdeduzioni, conferenze, pareri);
  - d) predisporre e aggiornare gli **atti tecnici** necessari all'attuazione (schemi convenzionali, modelli di calcolo, tabelle parametriche, abachi prestazionali);
  - e) coordinare il monitoraggio degli obiettivi di sostenibilità urbanistica e delle dotazioni;
  - f) garantire il raccordo con la procedura di **VAS** (e altre valutazioni ambientali eventualmente dovute), in collaborazione con le strutture comunali competenti e con l'Autorità Procedente/Competente.
4. L'Ufficio di Piano assicura l'utilizzo e l'aggiornamento di un **Sistema Informativo Territoriale (SIT)** e delle banche dati disponibili (catasto, CTR/DB cartografici, tematismi ambientali, rete infrastrutturale e servizi), predisponendo la documentazione necessaria alla pianificazione e al controllo dell'attuazione.
5. L'Ufficio di Piano, anche per il tramite del SIT, cura la **tracciabilità** degli aggiornamenti agli elaborati e agli allegati del RUE, assicurando che ogni variazione o adeguamento avvenga secondo le procedure previste (rettifiche, aggiornamenti ricognitivi, varianti), nel rispetto della gerarchia degli atti.
6. L'Ufficio di Piano collabora con gli uffici comunali competenti per edilizia privata, lavori pubblici, mobilità, ambiente, patrimonio e servizi, al fine di assicurare coerenza tra regolazione urbanistica e programmazione degli interventi.

---

#### Art. 9 — Preliminare di Piano e coordinamento con la VAS

---

1. Il **Preliminare di Piano** costituisce l'atto di indirizzo strategico e conoscitivo che orienta la formazione del PUC e dei suoi strumenti, stabilendo obiettivi, criticità, alternative e criteri generali di assetto e trasformazione del territorio comunale.
2. Il Preliminare di Piano:
  - a) definisce gli obiettivi generali di qualità urbana e territoriale;
  - b) individua le principali problematiche e vulnerabilità (ambientali, infrastrutturali, sociali, insediative);
  - c) stabilisce criteri per rigenerazione urbana e contrasto al consumo di suolo;
  - d) orienta le scelte su mobilità, dotazioni territoriali e spazio pubblico;
  - e) costituisce riferimento per l'organizzazione del quadro conoscitivo e per la successiva definizione degli elaborati strutturali e operativi.
3. Il Comune assicura il **coordinamento tra formazione del PUC e procedura di VAS** fin dalle fasi preliminari, predisponendo la documentazione ambientale iniziale e attivando le consultazioni con i soggetti competenti in materia ambientale, secondo la normativa vigente.

4. Ai fini del coordinamento con la VAS, il Preliminare di Piano e la documentazione ambientale preliminare:
  - a) individuano gli obiettivi di sostenibilità e gli indicatori di monitoraggio;
  - b) delineano le alternative ragionevoli e i criteri di scelta;
  - c) anticipano le principali misure di mitigazione e compensazione ambientale;
  - d) impostano il quadro delle verifiche per dotazioni, mobilità, rischi e vulnerabilità.
5. Le risultanze delle consultazioni e delle attività di scoping ambientale sono recepite nella fase di redazione del PUC e del RUE, assicurando coerenza tra scelte urbanistiche e valutazioni ambientali.
6. Il Preliminare di Piano e la documentazione ambientale preliminare sono resi pubblici con modalità idonee alla comprensione e alla partecipazione, secondo quanto previsto dal successivo Art. 10.

---

#### Art. 10 — Partecipazione e pubblicità

---

1. Il Comune promuove un processo di **partecipazione e pubblicità** finalizzato alla trasparenza, alla comprensione delle scelte e alla costruzione di un confronto pubblico informato, nelle fasi di formazione, adozione, approvazione, attuazione e monitoraggio del PUC e del RUE.
2. La partecipazione può avvenire mediante:
  - a) incontri pubblici e assemblee;
  - b) tavoli tematici con portatori di interesse;
  - c) consultazioni con ordini professionali, associazioni, categorie economiche e sociali;
  - d) strumenti digitali (piattaforme online, questionari, mappe partecipate, pubblicazione dati e documenti).
3. Il Comune può istituire o individuare un **Urban Center / Casa della Città**, quale luogo fisico e/o digitale di informazione e confronto, con funzioni di:
  - a) presentazione degli elaborati di piano;
  - b) raccolta di osservazioni, proposte e segnalazioni;
  - c) restituzione pubblica degli esiti delle consultazioni;
  - d) diffusione di dati, indicatori e report di monitoraggio.
4. Il Comune assicura la **pubblicità degli atti** attraverso:
  - a) pubblicazione sul sito istituzionale e/o su piattaforme dedicate;
  - b) deposito degli elaborati secondo le modalità stabilite dalle procedure vigenti;
  - c) accesso agli atti e ai documenti in formato idoneo alla consultazione.
5. Le attività partecipative non sostituiscono le procedure formali di pubblicità e deposito previste dalla normativa vigente, ma le integrano e le rafforzano, contribuendo alla qualità delle scelte e alla loro effettiva attuazione.
6. Gli esiti delle attività partecipative sono sintetizzati in apposita documentazione (report, verbali, sintesi), che costituisce supporto istruttorio ai fini delle determinazioni dell'Amministrazione comunale.

#### CAPO III — ATTIVITÀ GENERALI DI PIANIFICAZIONE

#### Art. 11 — Strategia ecosistemica per la sostenibilità urbana e territoriale: parte conoscitiva

---

1. La **strategia ecosistemica** costituisce il quadro conoscitivo integrato che orienta il PUC, il RUE e gli strumenti attuativi, definendo lo stato di fatto, le criticità e le potenzialità del territorio comunale in relazione a:

- a) risorse ambientali e paesaggistiche;
- b) condizioni climatiche e microclimatiche locali;
- c) sistema idro-geomorfologico e rischio idraulico/idrogeologico;
- d) vulnerabilità urbana e territoriale (fisiche, infrastrutturali e sociali);
- e) qualità dell'edificato e dello spazio pubblico;
- f) dotazioni territoriali e servizi ecosistemici.

2. La parte conoscitiva della strategia ecosistemica è costruita mediante:
  - a) ricognizione e integrazione di banche dati (SIT comunale, DB cartografici, tematismi regionali, dati climatici e ambientali disponibili);
  - b) analisi morfologiche e funzionali dei tessuti urbani e del territorio rurale;
  - c) sopralluoghi e verifiche puntuali nelle aree critiche e nei nodi urbani strategici;
  - d) confronto con la pianificazione sovraordinata e i piani di settore applicabili.
3. La strategia ecosistemica conoscitiva individua almeno:
  - a) **invarianti e componenti ecosistemiche**: reticoli idrografici e canali, aree permeabili significative, corridoi ecologici, aree agricole di continuità, elementi arborei strutturanti (filari, alberature storiche, fasce verdi), spazi aperti di valore;
  - b) **criticità ambientali**: impermeabilizzazione diffusa, frammentazione ecologica, carenze di ombreggiamento e verde, criticità di drenaggio urbano, punti di inquinamento acustico/atmosferico, conflitti d'uso;
  - c) **criticità climatiche**: aree a maggiore esposizione al surriscaldamento estivo, ridotta ventilazione e scarsa presenza di superfici vegetate, con formazione di **isole di calore**;
  - d) **vulnerabilità idrauliche e meteoriche**: aree con problemi di deflusso, ristagni, insufficiente capacità di infiltrazione o laminazione, con effetti intensificati dagli eventi estremi;
  - e) **criticità dello spazio pubblico**: discontinuità pedonali, insufficienza di piazze e aree verdi, margini urbani non qualificati, assenza di ombreggiamento, interferenze traffico-pedoni;
  - f) **dotazioni e servizi**: quadro delle dotazioni esistenti (servizi, attrezzature, verde, sport, parcheggi pubblici), con evidenza di carenze quantitative e qualitative.
4. La componente climatica e microclimatica della strategia ecosistemica comprende:
  - a) analisi dei fattori di surriscaldamento urbano (densità edilizia, superfici asfaltate, coperture e materiali, assenza di alberature);
  - b) identificazione delle aree con maggiore necessità di ombreggiamento e raffrescamento naturale;
  - c) valutazione del ruolo delle superfici permeabili e del verde nel miglioramento del comfort urbano;
  - d) ricognizione degli spazi aperti suscettibili di trasformazione in **infrastrutture verdi** (corridoi, parchi lineari, filari, piazze alberate).
5. La componente idrologica e del suolo include:
  - a) valutazione della permeabilità e delle superfici impermeabili, anche in rapporto alla capacità di drenaggio urbano;
  - b) individuazione di aree prioritarie per interventi di **de-impermeabilizzazione** e gestione delle acque meteoriche;
  - c) lettura del reticolo idrografico, dei canali e delle fasce di pertinenza, con obiettivi di tutela e rinaturalizzazione ove possibile.
6. La parte conoscitiva è sintetizzata in elaborati e indicatori utili al monitoraggio, tra cui:
  - a) indicatori di consumo di suolo e permeabilità;
  - b) indicatori di dotazioni pro capite e accessibilità ai servizi;
  - c) indicatori di comfort microclimatico (ombreggiamento/verde) e criticità (isole di calore);
  - d) indicatori di gestione delle acque meteoriche e vulnerabilità.

Art. 12 — Strategia ecosistemica per la sostenibilità urbana e territoriale: parte propositiva

---

1. La parte propositiva della strategia ecosistemica definisce obiettivi, indirizzi e misure operative per la sostenibilità urbana e territoriale, assicurando coerenza tra:
  - a) disciplina delle ZTO e loro parametri;
  - b) programmazione delle dotazioni territoriali e dello spazio pubblico;
  - c) strumenti di attuazione (PCC, PUA, PO, comparti) e relativi obblighi;
  - d) incentivi e premialità legati a prestazioni ambientali e di qualità urbana.
  
2. La strategia ecosistemica propositiva persegue almeno i seguenti obiettivi:
  - a) aumento delle superfici permeabili e riduzione dell'impermeabilizzazione non necessaria;
  - b) incremento dell'ombreggiamento e del verde urbano per contrasto alle isole di calore;
  - c) potenziamento della **rete verde e blu** (corridoi ecologici, parchi, alberature, canali e drenaggi sostenibili);
  - d) gestione sostenibile delle acque meteoriche e riduzione del rischio da eventi estremi;
  - e) riqualificazione dello spazio pubblico come infrastruttura climatica e sociale;
  - f) tutela e valorizzazione delle componenti identitarie e paesaggistiche del territorio.
  
3. Le misure propositive sono organizzate in **azioni tipo** applicabili in modo trasversale, da recepire:
  - a) nelle regole di ZTO (Capo V) e nelle **Tabelle parametriche** (Allegato C);
  - b) negli strumenti attuativi (Capo IV) mediante obblighi convenzionali e schemi tecnici;
  - c) nei progetti di opere pubbliche e negli interventi sullo spazio pubblico.
  
4. Costituiscono misure prioritarie della strategia ecosistemica, da applicarsi in relazione alla scala dell'intervento:
  - a) **permeabilità minima e drenaggio urbano sostenibile**: utilizzo di pavimentazioni drenanti, trincee drenanti, rain-garden, bacini di laminazione, cisterne di accumulo/riuso per irrigazione;
  - b) **ombreggiamento e alberature**: filari stradali, piazze alberate, parcheggi ombreggiati, incremento dell'indice arboreo (IA) e arbustivo (IAR) secondo le tabelle ZTO;
  - c) **qualità dei materiali**: riduzione superfici ad alta capacità termica non ombreggiate, uso di materiali e finiture che limitino il surriscaldamento, incremento superfici vegetate;
  - d) **de-impermeabilizzazione**: rimozione di superfici impermeabili non necessarie e sostituzione con superfici permeabili/vegetate;
  - e) **continuità ecologica**: connessione tra spazi verdi urbani e territorio rurale, protezione dei corridoi ecologici e mitigazioni nei margini urbani;
  - f) **spazio pubblico "climatico"**: progettazione di strade, piazze e percorsi con ombra, sedute, verde, acqua, sicurezza e accessibilità.
  
5. Il Comune può prevedere, anche mediante Allegato/Abaco prestazionale, livelli di prestazione ambientale differenziati per:
  - a) interventi ordinari;
  - b) interventi di rigenerazione;
  - c) interventi in ambiti critici (isole di calore, scarsa permeabilità, carenza dotazioni);
  - d) interventi produttivi/terziari con obblighi specifici di mitigazione.
  
6. Le misure della strategia ecosistemica propositiva costituiscono criteri di valutazione per:
  - a) rilascio di titoli abilitativi in interventi complessi;
  - b) redazione e approvazione di PUA e PO;
  - c) definizione di premialità e incentivi (Art. 27);
  - d) valutazione qualitativa delle dotazioni territoriali (Art. 16).

## Art. 13 — Contrasto al consumo di suolo

---

1. Il Comune assume il **contrasto al consumo di suolo** come principio strutturale e criterio prioritario per la pianificazione e l'attuazione del PUC e del presente RUE, orientando le trasformazioni verso il riuso, la riqualificazione e la rigenerazione delle parti già urbanizzate.
2. Ai fini delle presenti norme, per consumo di suolo si intende la trasformazione di superfici naturali, agricole o semi-naturali in superfici impermeabili o stabilmente compromesse da nuove edificazioni, infrastrutture o pavimentazioni, con riduzione della capacità ecosistemica (infiltrazione, raffrescamento, biodiversità, produzione agricola).
3. Sono obiettivi del contrasto al consumo di suolo:
  - a) ridurre l'impermeabilizzazione complessiva e incrementare la permeabilità dei suoli;
  - b) orientare gli interventi verso il recupero del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione di aree sottoutilizzate o dismesse;
  - c) migliorare il microclima urbano e ridurre le isole di calore;
  - d) rafforzare la rete ecologica e le continuità verde-blu;
  - e) prevenire l'aggravio dei rischi idraulici e meteorici.
4. Le trasformazioni edilizie e urbanistiche sono valutate secondo la seguente gerarchia di priorità:
  - a) recupero e riuso dell'edificato esistente;
  - b) completamento e ricucitura su lotti interclusi nel territorio urbanizzato, ove compatibile e nel rispetto degli standard;
  - c) rigenerazione di ambiti degradati, dismessi o sottoutilizzati;
  - d) nuovi interventi su suolo non urbanizzato esclusivamente nei casi previsti dal PUC e con dimostrata necessità pubblica o interesse generale, nel rispetto delle condizioni e prescrizioni ambientali.
5. Per gli interventi di nuova realizzazione, di ampliamento significativo o di trasformazione complessa, il progetto deve dimostrare:
  - a) l'assenza di alternative praticabili di riuso/rigenerazione nel territorio urbanizzato;
  - b) il rispetto delle quote minime di superficie permeabile prescritte dalla ZTO;
  - c) l'adozione di misure di gestione sostenibile delle acque meteoriche, evitando aggravio del deflusso;
  - d) la realizzazione di dotazioni verdi e alberature con funzione ombreggiante e microclimatica.
6. Il Comune promuove interventi di **de-impermeabilizzazione (desigillatura)** e di recupero di suoli compromessi attraverso:
  - a) progetti pubblici di riqualificazione dello spazio pubblico (piazze, strade, parcheggi) con incremento di superfici drenanti e alberature;
  - b) obblighi prestazionali e/o compensazioni negli interventi privati rilevanti (in particolare su grandi superfici pavimentate);
  - c) eventuali incentivi e premialità (Art. 27) correlati al miglioramento ecosistemico e alla riduzione del consumo di suolo.
7. Nelle ZTO e negli ambiti a maggiore criticità microclimatica e a carenza di verde, gli interventi devono privilegiare:
  - a) pavimentazioni drenanti e riflettenti;
  - b) ombreggiamento tramite alberature e dispositivi verdi;
  - c) soluzioni di raffrescamento passivo e riduzione delle superfici surriscaldanti;
  - d) sistemi di raccolta/riuso delle acque meteoriche per irrigazione e manutenzione del verde.
8. I criteri e le prescrizioni operative del presente articolo sono dettagliati:
  - a) nelle regole di ZTO (Capo V) e nelle **Tabelle parametriche (Allegato C)**;

- b) negli strumenti attuativi (Capo IV) mediante obblighi convenzionali e schede/abachi prestazionali;
- c) nel monitoraggio (Art. 41), attraverso indicatori di permeabilità, consumo di suolo e dotazioni verdi.

---

## Art. 14 — Rigenerazione urbana e territoriale

---

1. Il Comune assume la **rigenerazione urbana e territoriale** quale modalità privilegiata di trasformazione delle parti di città e territorio che presentano condizioni di degrado fisico, obsolescenza funzionale, vulnerabilità ambientale, carenze di dotazioni e spazio pubblico, nonché in presenza di aree dismesse o sottoutilizzate.
2. Ai fini del presente RUE, la rigenerazione comprende interventi integrati e coordinati volti a:
  - a) migliorare la qualità edilizia, urbana e paesaggistica;
  - b) incrementare dotazioni e servizi, accessibilità, sicurezza e inclusione;
  - c) ridurre consumo di suolo e impermeabilizzazione, aumentando permeabilità e verde;
  - d) migliorare il microclima e ridurre le isole di calore;
  - e) ridurre vulnerabilità e rischi (meteorici, idraulici, ambientali), anche mediante adeguamenti infrastrutturali.
3. Costituiscono ambiti e situazioni prioritarie per interventi di rigenerazione:
  - a) tessuti urbani densi con carenza di spazio pubblico e verde;
  - b) margini urbani discontinui e aree di frangia prive di qualità e servizi;
  - c) aree produttive o terziarie obsolete, capannoni e spazi dismessi;
  - d) compendi edilizi con elevata obsolescenza prestazionale (energetica, sismica, funzionale);
  - e) spazi pubblici degradati o non accessibili (strade, piazze, parcheggi, aree verdi residuali).
4. Gli interventi di rigenerazione possono essere attuati mediante:
  - a) intervento diretto, ove compatibile con la disciplina di zona;
  - b) **permesso di costruire convenzionato** (Art. 21), quando sono richieste opere o obblighi di interesse pubblico;
  - c) **PUA** (Art. 22), per trasformazioni integrate che richiedono disegno unitario e definizione di dotazioni/cessioni;
  - d) **Programma Operativo (PO)** (Art. 23), quando l'intervento è inserito in una programmazione pubblica delle priorità;
  - e) comparti edificatori e procedure perequative (Art. 25), per ambiti con pluralità di proprietà e necessità di riparto equo.
5. Gli interventi di rigenerazione devono assicurare, in relazione alla scala e all'impatto, almeno:
  - a) incremento o riequilibrio delle **dotazioni territoriali** (verde, servizi, attrezzature, parcheggi) e loro qualità prestazionale;
  - b) continuità dello **spazio pubblico** e della rete pedonale/ciclabile, con accessibilità universale;
  - c) adeguamento/riordino della sosta e, ove necessario, misure per la sicurezza stradale;
  - d) misure di adattamento climatico: ombreggiamento, alberature, permeabilità, materiali, gestione delle acque meteoriche;
  - e) mitigazioni paesaggistiche e ambientali (fasce verdi, schermature, riduzione impatti).
6. In sede di proposta di intervento di rigenerazione (PUA, PCC o progetto complesso), deve essere allegata una **Relazione di Rigenerazione** che dimostri:
  - a) obiettivi e risultati attesi (urbani, sociali, ambientali);
  - b) quadro delle dotazioni previste e loro accessibilità/uso pubblico;
  - c) bilancio permeabilità e gestione delle acque meteoriche;
  - d) contributo alla riduzione delle isole di calore (ombreggiamento/verde/materiali);

e) eventuali opere di urbanizzazione e relative fasi realizzative, se previste (anche se la pianificazione non è per fasi, le opere necessarie vanno comunque descritte e garantite).

7. Il Comune può prevedere **premialità e incentivi** (Art. 27) per interventi di rigenerazione che:
  - a) incrementino in modo significativo superfici permeabili e verde fruibile;
  - b) migliorino dotazioni e spazio pubblico con uso pubblico garantito;
  - c) riducano impatti ambientali e migliorino prestazioni energetico-ambientali;
  - d) recuperino aree dismesse con mitigazioni e servizi;
  - e) realizzino soluzioni innovative di gestione delle acque meteoriche e raffrescamento urbano.
8. Nei contesti di città storica e tessuti di valore identitario, la rigenerazione è orientata al recupero compatibile e alla valorizzazione dei caratteri morfologici e tipologici, evitando interventi incongrui e assicurando coerenza con la disciplina specifica di ZTO A.

#### Art. 15 — Dimensionamento e determinazione dei fabbisogni

---

1. Il Comune, nell'ambito delle attività generali di pianificazione, determina e aggiorna il **dimensionamento** e i **fabbisogni** insediativi e funzionali del territorio comunale, con riferimento alla dinamica demografica e socio-economica e alla condizione del patrimonio costruito, al fine di garantire la sostenibilità urbanistica e ambientale delle previsioni di piano.
2. La determinazione dei fabbisogni è condotta secondo le **metodologie di dimensionamento** adottate dalla **Provincia competente** (e/o dalla Città Metropolitana ove applicabile), assicurando coerenza con la pianificazione sovraordinata e con l'impianto del PUC.
3. Ai fini del dimensionamento residenziale, il Comune verifica:
  - a) l'andamento della popolazione residente (abitanti) e dei nuclei familiari;
  - b) l'evoluzione della dimensione media dei nuclei;
  - c) la consistenza del patrimonio abitativo e la sua rispondenza ai requisiti minimi di qualità abitativa;
  - d) il fabbisogno di edilizia sociale pubblica e/o di social housing, in coerenza con gli indirizzi del PUC.
4. Il fabbisogno residenziale è determinato assumendo, quale criterio generale, il rapporto di **1 alloggio per ciascun nucleo familiare**, con verifica del numero di alloggi esistenti e di quelli già assentiti e/o programmati.
5. Per il Comune di Trentola Ducenta, la Relazione PUC assume (ai fini del quadro previsionale):
  - a) popolazione prevista al 2033 **P2033 = 22.153 abitanti**;
  - b) numero medio componenti per famiglia al 2033 **Y2033 = 2,42**;
  - c) famiglie stimate al 2033 **F2033 = 9.154**.
6. Sulla base dei dati comunali e delle verifiche riportate in Relazione:
  - a) famiglie/alloggi esistenti al 2023: **7.793**;
  - b) nuovi alloggi teorici necessari: **9.154 – 7.793 = 1.361**;
  - c) detrazioni per alloggi già costruiti o assentiti: **-123**;
  - d) integrazione per dati comunali ulteriori: **+203**;
  - e) fabbisogno complessivo risultante: **1.441 alloggi mancanti**.
7. Il soddisfacimento del fabbisogno abitativo è orientato prioritariamente:
  - a) al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente;
  - b) al completamento e alla ricucitura nel territorio urbanizzato;
  - c) alla rigenerazione di ambiti degradati o sottoutilizzati;
  - d) alla limitazione del consumo di suolo permeabile, in coerenza con l'Art. 13 e con i principi regionali di contenimento del consumo di suolo.

8. In relazione alla **capacità insediativa**, la Relazione PUC indica che le superfici fondiarie libere in zona residenziale di completamento risultano idonee a soddisfare il fabbisogno stimato, sulla base di:
  - a) superfici fondiarie libere in zona B: **523.823 mq**;
  - b) alloggio-tipo: **120 mq SLP** e **400 mc** vuoto per pieno;
  - c) cubatura teorica di fabbisogno: **576.400 mc**;
  - d) capacità insediativa stimata mediante If differenziati (B1–B2, B3, SH) con esito **1.448 alloggi**, superiore al fabbisogno di 1.441 (margine positivo).
9. La quota di **social housing** è assunta nella misura del **30%** del fabbisogno, pari ad almeno **432 alloggi**, con capacità stimata in zona dedicata idonea al soddisfacimento della quota.

#### Relazione PUC Trentola Ducenta

10. Ai fini del dimensionamento delle **attività urbane non residenziali** (produzione, direzionale, commerciale, logistica, turistico-ricettivo e attrezzature di rilievo urbano), il Comune stima i fabbisogni e verifica:
  - a) l'esistenza di spazi già disponibili e/o sottoutilizzati;
  - b) la possibilità di intese o soluzioni su base intercomunale;
  - c) la priorità di localizzazione in aree già urbanizzate e infrastrutturate, limitando nuove occupazioni di suolo permeabile.
11. La ricognizione dei fabbisogni e il relativo aggiornamento sono ripetuti **dopo cinque anni dall'approvazione del PUC**, con aggiornamento del fabbisogno per il quinquennio successivo e adeguamento della disciplina regolativa, ove necessario.

---

#### Art. 16 — Dotazioni per la sostenibilità urbanistica (standard)

---

1. Contestualmente alla determinazione e all'aggiornamento dell'andamento demografico e degli altri fabbisogni urbani, il Comune procede alla:
  - a) ricognizione delle **dotazioni (standard)** esistenti, pubbliche e di uso pubblico;
  - b) individuazione di eventuali fabbisogni pregressi non soddisfatti;
  - c) determinazione delle dotazioni necessarie nel nuovo quinquennio;al fine di assicurare la **sostenibilità urbanistica** delle previsioni di piano.
2. Le dotazioni urbanistiche sono verificate:
  - a) in termini **quantitativi**, in rapporto alle quote complessive di cui al D.M. 1444/1968;
  - b) in termini **qualitativo-prestazionali**, valutando funzionalità e fruibilità effettiva, stato manutentivo, qualità architettonica e dello spazio aperto e pubblico, rispondenza alle esigenze e alla sicurezza dei cittadini, efficienza dei parametri ambientali (minimo consumo di suolo, idrico, energetico; massime funzioni eco-sistemiche).
3. Le quote di standard sono **obbligatorie per il valore complessivo**; le proporzioni tra le diverse tipologie possono essere diversamente articolate, secondo esigenze comunali adeguatamente motivate, fermo restando il rispetto della sostenibilità urbanistica complessiva.
4. Per Trentola Ducenta, la Relazione PUC riporta la verifica degli standard assumendo:
  - a) popolazione insediabile di riferimento al 2033 pari a **23.270 abitanti**;
  - b) parametro complessivo minimo pari a **20,00 mq/abitante** (D.M. 1444/1968).
5. La verifica quantitativa riportata in Relazione evidenzia dotazioni complessivamente **superiori ai minimi** nelle principali categorie:
  - a) **Attrezzature collettive**: necessario 58.175 mq, esistente 98.788 mq (surplus);

- b) **Istruzione**: necessario 116.350 mq, esistente 141.612 mq (surplus);
- c) **Verde/gioco/sport**: necessario 232.700 mq, esistente 277.854 mq (surplus);
- d) **Parcheggi pubblici/uso pubblico**: necessario 58.175 mq, esistente 64.237 mq (surplus).

6. Il Comune, anche a fronte della conformità quantitativa, assume come priorità della sostenibilità urbanistica:
  - a) il miglioramento della **qualità e continuità** dello spazio pubblico;
  - b) l'accessibilità reale ai servizi (percorsi sicuri e continui, accessibilità universale);
  - c) l'incremento di ombreggiamento e verde fruibile per il microclima e la riduzione delle isole di calore;
  - d) la manutenzione e l'effettiva funzionalità delle dotazioni e dei servizi.
7. La realizzazione e/o riqualificazione delle dotazioni può avvenire mediante:
  - a) interventi pubblici programmati;
  - b) obblighi e cessioni in sede di PCC/PUA/PO;
  - c) interventi di rigenerazione urbana con dotazioni ecologiche e urbane;
  - d) forme di uso pubblico convenzionato, con definizione di oneri di gestione e manutenzione.
8. Dopo cinque anni dall'approvazione del PUC, la ricognizione delle dotazioni è ripetuta e sono aggiornati i fabbisogni per il quinquennio successivo, anche ai fini dell'adeguamento delle tabelle, degli allegati e degli strumenti attuativi.

---

#### Art. 17 — Attrezzature religiose: criteri e previsioni

---

1. Il presente articolo disciplina i criteri urbanistici e prestazionali per le **attrezzature religiose** e per gli spazi connessi (sale di culto, locali di servizio, spazi per attività sociali e culturali, pertinenze, aree di sosta), nel rispetto della disciplina di zona e delle dotazioni territoriali.
2. Le attrezzature religiose sono considerate dotazioni di interesse collettivo e concorrono, ove pertinente, alla categoria delle **attrezzature collettive** ai fini della verifica degli standard.
3. La localizzazione è ammessa:
  - a) nelle ZTO e negli ambiti in cui le destinazioni d'uso lo consentono (Capo V e Allegato B);
  - b) con particolare attenzione alla compatibilità con il contesto urbano (rumore, traffico, sicurezza, fruibilità), evitando conflitti con tessuti residenziali fragili o con la città storica, salvo condizioni specifiche e misure mitigative.
4. Per nuove attrezzature o ampliamenti significativi, il progetto deve dimostrare:
  - a) accessibilità pedonale e ciclabile, connessione con TPL ove presente;
  - b) adeguate dotazioni di sosta (pertinenziale e/o uso pubblico) secondo tabelle comunali e disciplina di ZTO;
  - c) gestione dei picchi di afflusso (orari, sicurezza, emergenze, deflussi);
  - d) qualità degli spazi aperti: ombreggiamento, verde, permeabilità e gestione meteoriche.
5. Qualora l'intervento richieda opere di urbanizzazione, aree di uso pubblico o specifiche regolazioni (sosta, percorsi, sicurezza), esso è subordinato a:
  - a) **permesso di costruire convenzionato** o PUA, secondo la complessità;
  - b) definizione di obblighi, tempi e garanzie, nonché oneri di manutenzione degli spazi di uso pubblico.

## Art. 18 — Mobilità e Trasporto Pubblico Locale

---

1. Il Comune assume la **mobilità sostenibile** e il miglioramento del **TPL** come componenti essenziali della sostenibilità urbanistica, orientando le scelte di piano e la disciplina regolativa verso:
  - a) riduzione della dipendenza dall'auto privata, soprattutto negli spostamenti di prossimità;
  - b) sicurezza stradale e protezione dell'utenza vulnerabile (pedoni, ciclisti);
  - c) accessibilità universale a servizi, scuole, attrezzature e spazi pubblici;
  - d) qualità dello spazio pubblico stradale (marciapiedi continui, ombreggiamento, comfort urbano).
2. Il sistema della mobilità è organizzato secondo criteri di gerarchia funzionale:
  - a) assi di scorrimento e connessione territoriale;
  - b) rete urbana principale;
  - c) rete locale di quartiere e strade residenziali;
  - d) rete della mobilità dolce (ciclopedonale) e percorsi sicuri casa–scuola/servizi.
3. Il RUE stabilisce che, negli interventi di trasformazione urbana e edilizia rilevante:
  - a) siano garantiti accessi e spazi di manovra sicuri;
  - b) siano verificati gli impatti sulla viabilità e sulla sosta;
  - c) sia assicurata la continuità dei percorsi pedonali, con adeguamento o realizzazione di marciapiedi e attraversamenti sicuri;
  - d) siano integrate misure di traffic calming nei contesti residenziali e presso scuole/servizi.
4. La **sosta** è regolata come componente della sostenibilità urbana:
  - a) i parcheggi pubblici/uso pubblico sono garantiti in coerenza con gli standard e con la disciplina di zona;
  - b) nelle nuove realizzazioni e riqualificazioni di parcheggi si privilegiano soluzioni drenanti e ombreggiate, con mitigazione microclimatica (alberature, filari, schermature verdi) e gestione meteoriche.
5. Il Comune promuove la continuità di una rete ciclopedonale e di prossimità, mediante:
  - a) connessioni tra quartieri, servizi e dotazioni;
  - b) percorsi sicuri verso scuole, attrezzature sportive e spazi pubblici;
  - c) integrazione con fermate e nodi del TPL, ove presenti.
6. Gli strumenti attuativi (PCC/PUA/PO) devono includere, quando necessario:
  - a) un quadro delle opere di mobilità e sicurezza stradale;
  - b) il dimensionamento della sosta e la gestione delle interferenze;
  - c) misure per accessibilità universale e continuità pedonale;
  - d) soluzioni di mitigazione microclimatica dello spazio stradale.
7. Le disposizioni del presente articolo costituiscono criteri di coerenza per:
  - a) valutazione delle proposte di rigenerazione urbana;
  - b) definizione di obblighi convenzionali;
  - c) priorità degli interventi pubblici sullo spazio pubblico e sulla rete della mobilità.

## CAPO IV — DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE E DEGLI INCENTIVI URBANISTICI

### Art. 19 — Modalità di attuazione del PUC

---

1. L'attuazione del PUC avviene secondo modalità coerenti con la disciplina regionale vigente e con l'articolazione degli strumenti comunali, assicurando che ogni intervento edilizio o urbanistico:
  - a) sia conforme alle previsioni strutturali del PSU;
  - b) rispetti la disciplina del presente RUE e delle ZTO (Capo V e Allegati);

c) assicurarsi la sostenibilità urbanistica e ambientale in relazione a dotazioni, mobilità, microclima e gestione delle acque meteoriche.

2. Le modalità di attuazione sono distinte in:
  - a) **attuazione diretta**: è la modalità ordinaria di attuazione nelle Zone B1, B2, D1 (consolidate) e nelle Zone A (centro storico). Il titolo abilitativo (Permesso di Costruire o SCIA) è rilasciato direttamente sulla base della conformità alle norme di zona, a condizione che: a) Il lotto sia intercluso o comunque dotato di accesso diretto su strada pubblica; b) Siano esistenti e sufficienti le opere di urbanizzazione primaria (acqua, fogna, luce, strada); c) Siano verificati gli standard a parcheggio pertinenziale.;
  - b) **attuazione indiretta**: è obbligatorio nelle Zone B3, D2, SH, e in tutti i casi in cui sia necessario realizzare nuove strade, reti tecnologiche o cessioni di aree pubbliche complesse. Si attua attraverso: a) **PUA (Piano Urbanistico Attuativo)**: Per comparti di espansione o rigenerazione estesa. b) **PCC (Permesso di Costruire Convenzionato)**: Per interventi più semplici che richiedono solo cessioni di standard o opere a scomputo (vedi Art. 21)..
3. Sono attuati in via diretta gli interventi che:
  - a) ricadono in lotti urbanisticamente definiti e dotati di accessibilità e urbanizzazioni adeguate, o comunque attivabili senza pianificazione di dettaglio;
  - b) rispettano gli indici/parametri della ZTO e le condizioni del RUE;
  - c) non richiedono cessioni complesse, opere pubbliche strutturali o ridisegno unitario di spazi e servizi, salvo quanto previsto dal successivo art. 21 (PCC).
4. Sono attuati in via indiretta gli interventi che:
  - a) richiedono una progettazione unitaria per pluralità di lotti/proprietà;
  - b) comportano trasformazioni urbanistiche significative (nuovi assi, nuove dotazioni, nuova organizzazione degli spazi pubblici, riconfigurazione di margini urbani);
  - c) necessitano di riparto equo di diritti edificatori e obblighi (perequazione/comparti);
  - d) riguardano aree dismesse o sottoutilizzate di dimensione o impatto tali da richiedere un quadro unitario (rigenerazione).
5. L'individuazione della modalità attuativa è determinata:
  - a) dalle previsioni del PUC e dei suoi elaborati (PSU e eventuale PO);
  - b) dalle disposizioni del presente RUE e delle ZTO;
  - c) dall'eventuale presenza di schede normative, prescrizioni o condizioni speciali.
6. In ogni caso, l'attuazione del PUC deve garantire:
  - a) realizzazione e/o adeguamento delle urbanizzazioni necessarie;
  - b) reperimento delle dotazioni territoriali e standard dovuti (Art. 16 e Allegati);
  - c) continuità e qualità dello spazio pubblico e della rete della mobilità di prossimità;
  - d) prestazioni ambientali minime (permeabilità, ombreggiamento, verde, gestione meteoriche) secondo Art. 7, Art. 12 e tabelle di ZTO.
7. Qualora un intervento, pur astrattamente attuabile in via diretta, comporti obblighi di interesse pubblico (cessioni, aree di uso pubblico, realizzazione di opere di urbanizzazione o dotazioni), esso è subordinato a **titolo convenzionato** (Art. 21) o a strumento attuativo, secondo la complessità.
8. Le opere di urbanizzazione e le dotazioni realizzate in attuazione del PUC devono essere:
  - a) funzionali, fruibili e accessibili;
  - b) progettate con criteri prestazionali e di sostenibilità (drenaggio urbano sostenibile, ombreggiamento, qualità dei materiali, sicurezza);
  - c) consegnate e/o asservite al Comune secondo modalità stabilite in convenzione o atto d'obbligo, con chiara disciplina di manutenzione.

9. Il Comune può definire, con atto amministrativo e/o allegati tecnici del RUE, modelli e schemi per:
  - a) calcoli standard e parcheggi;
  - b) verifiche di permeabilità e gestione acque meteoriche;
  - c) schemi di convenzione e garanzie;
  - d) criteri di valutazione prestazionale delle dotazioni.

---

#### Art. 20 — Recepimento nel RUE delle disposizioni e degli indirizzi del PSU

---

1. Il presente RUE recepisce e rende operativi, per quanto di competenza regolativa comunale, gli indirizzi e le prescrizioni del **PSU**, assicurando coerenza tra disciplina strutturale e disciplina di dettaglio.
2. In particolare, costituiscono riferimento vincolante per l'applicazione del RUE:
  - a) la distinzione tra **territorio urbanizzato** e **territorio rurale** e le relative articolazioni;
  - b) gli obiettivi di contrasto al consumo di suolo e di rigenerazione urbana e territoriale;
  - c) gli indirizzi della strategia ecosistemica (rete verde/blu, microclima, gestione meteoriche);
  - d) le indicazioni di dimensionamento e fabbisogni e la verifica delle dotazioni territoriali;
  - e) gli indirizzi sulla mobilità e sulle connessioni di prossimità.
3. Qualora il PSU individui invarianti, ambiti o elementi strutturali soggetti a tutela o a condizioni speciali (es. corridoi ecologici, fasce idrauliche, emergenze storico-identitarie, nodi infrastrutturali), il RUE:
  - a) ne garantisce il recepimento nella disciplina di ZTO;
  - b) introduce, ove necessario, prescrizioni prestazionali aggiuntive (es. limitazioni impermeabilizzazione, obblighi di mitigazione, criteri morfologici e tipologici).
4. Le scelte regolative del RUE (ZTO, parametri e tabelle, destinazioni d'uso, norme prestazionali) sono orientate a:
  - a) rendere attuabili le priorità di rigenerazione e riqualificazione;
  - b) garantire la sostenibilità delle previsioni, con particolare riguardo a dotazioni, mobilità e microclima;
  - c) evitare duplicazioni e incoerenze tra livelli di piano.
5. Qualora emergano esigenze di adeguamento del RUE a seguito di aggiornamenti del quadro sovraordinato o a seguito del monitoraggio quinquennale (Art. 41), il Comune procede secondo le procedure previste per modifiche/varianti, mantenendo la coerenza con il PSU.

---

#### Art. 21 — Permesso di costruire convenzionato (PCC)

---

**1. Definizione e Ambito di Applicazione** Il Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) è lo strumento attuativo semplificato, alternativo al PUA, utilizzabile per interventi che richiedono la definizione di obblighi specifici tra Comune e Privato.

**2. Casi di Utilizzo** Il ricorso al PCC è ammesso (e preferibile al PUA per celerità procedurale) nei seguenti casi:

- a) **Interventi in Zona B3, D2, SH** che interessano un unico lotto fondiario o un unico comparto proprietario, qualora le opere di urbanizzazione primaria siano già presenti o facilmente integrabili senza modifiche sostanziali alla rete viaria generale;

- b) **Interventi di Rigenerazione Urbana** che comportano la cessione di aree per standard o la realizzazione di opere di interesse pubblico a scomputo oneri;
- c) **Mutamenti di Destinazione d'Uso** rilevanti che richiedono la monetizzazione degli standard o la cessione di aree parcheggio;
- d) **Interventi di Edilizia Sociale (ERS)** per disciplinare i prezzi di cessione e locazione.

**3. Contenuti della Convenzione** Il rilascio del PCC è subordinato alla stipula di una convenzione, trascritta a cura e spese del richiedente, che deve prevedere:

- a) L'impegno alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione (marciapiedi, illuminazione, verde) a scomputo totale o parziale degli oneri;
- b) La cessione gratuita delle aree necessarie per standard e opere pubbliche;
- c) I termini di inizio e fine lavori (massimo 10 anni per le opere pubbliche);
- d) Le garanzie finanziarie (fideiussione) per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, pari al 100% del computo metrico estimativo approvato.

**4. Procedura** La convenzione è approvata con Delibera di Giunta Comunale (non di Consiglio, salvo varianti al PUC), su proposta del Responsabile dell'Area Tecnica, riducendo drasticamente i tempi rispetto al PUA.

Art. 22 — Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

1. Il **Piano Urbanistico Attuativo (PUA)** è lo strumento di pianificazione di dettaglio finalizzato a rendere attuabili le previsioni del PUC/PSU e del presente RUE, mediante progettazione unitaria, organizzazione degli spazi pubblici e privati, definizione delle dotazioni territoriali e disciplina delle opere di urbanizzazione.

#### **Conformità al PSU e limiti di modifica**

Il PUA non può costituire variante al PSU. Le modifiche apportate dal PUA alle previsioni del PSU sono ammissibili solo quando rientrano tra quelle che, ai sensi dell'art. 26, comma 3, L.R. 16/2004 e s.m.i., non costituiscono variante al PSU.

Resta fermo che ogni modifica che incida su dimensionamento, pesi insediativi, indici, dotazioni o scelte strutturali esula dalle ipotesi di cui sopra ed è trattata con le procedure previste per le varianti, nel rispetto della gerarchia delle fonti.

2. Il PUA è obbligatorio nei casi in cui:
  - a) la disciplina di ZTO lo prescrive espressamente;
  - b) l'intervento riguardi ambiti con pluralità di proprietà e richieda un assetto unitario di viabilità, spazi pubblici, standard e reti;
  - c) siano necessarie trasformazioni urbanistiche significative (nuovi assi, nuove dotazioni, riorganizzazione morfologica, interventi di rigenerazione complessa);
  - d) sia richiesto il riparto tra soggetti attuatori di diritti edificatori e obblighi (anche in relazione a comparti/perequazione);
  - e) siano previste opere pubbliche o dotazioni di interesse generale da integrare in modo coerente.
3. Il PUA può assumere, in funzione dei contenuti e delle finalità, le forme di:
  - a) piano particolareggiato o piano di lottizzazione (ove applicabile);
  - b) piano di recupero (per ambiti degradati, tessuti storici o edilizia incongrua, secondo disciplina di ZTO);

c) piano integrato per la rigenerazione urbana e territoriale, quando l'intervento comporta un sistema coordinato di opere e dotazioni.

4. Il PUA deve garantire, in relazione alla scala e all'impatto:
  - a) il reperimento delle **dotazioni territoriali** e standard dovuti (Art. 16) e la loro qualità prestazionale;
  - b) il corretto inserimento nella rete della mobilità, assicurando accessibilità, sicurezza e continuità pedonale/ciclabile (Art. 18);
  - c) la coerenza con la strategia ecosistemica (Art. 11–12), con specifiche misure su permeabilità, verde, microclima e acque meteoriche;
  - d) il rispetto di vincoli e tutele sovraordinate e delle fasce di rispetto.
  
5. Contenuti minimi del PUA. Il PUA contiene almeno:
  - a) perimetrazione dell'ambito e quadro conoscitivo essenziale (stato dei luoghi, proprietà, vincoli, infrastrutture, servizi);
  - b) progetto planivolumetrico o schema di assetto, con organizzazione di spazi pubblici e privati;
  - c) individuazione e quantificazione delle dotazioni (standard, aree a uso pubblico, parcheggi, verde, attrezzature) con modalità di cessione/asservimento/uso pubblico;
  - d) progetto delle opere di urbanizzazione primaria e, se dovute, secondaria (reti, viabilità, illuminazione, verde, drenaggio urbano);
  - e) disciplina delle destinazioni d'uso, compatibilità e limitazioni, in coerenza con ZTO e Allegato B;
  - f) parametri edilizi applicati (indici, altezze, distanze, permeabilità) con rimando a Tabelle ZTO (Allegato C);
  - g) quadro economico e modalità di realizzazione delle opere e delle dotazioni, con indicazione dei tempi e delle garanzie.
  
6. **Elaborati minimi.** Il PUA è corredato almeno da:
  - a) relazione illustrativa e relazione tecnico-normativa;
  - b) tavole di inquadramento territoriale e stato di fatto;
  - c) tavole di progetto (assetto urbanistico, viabilità, standard, reti, sezioni significative);
  - d) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione e dotazioni, ove a carico del soggetto attuatore;
  - e) schema di convenzione/atto d'obbligo;
  - f) relazione di sostenibilità ecosistemica (permeabilità, verde, ombreggiamento, acque meteoriche) e, ove necessario, studi specialistici (traffico, rumore, idraulica, geologia, ecc.) secondo normativa vigente e prescrizioni degli enti competenti.
  
7. **Qualità prestazionale delle dotazioni e dello spazio pubblico.** Le dotazioni previste dal PUA devono essere:
  - a) effettivamente fruibili e accessibili (accessibilità universale);
  - b) progettate con criteri di sicurezza e manutenzione;
  - c) dotate di prestazioni ambientali minime: ombreggiamento, alberature, permeabilità, drenaggio urbano sostenibile, materiali idonei a ridurre il surriscaldamento.
  
8. **Convenzione del PUA.** L'approvazione del PUA è subordinata alla stipula di convenzione o atto d'obbligo che disciplina almeno:
  - a) cessioni/asservimenti e modalità di uso pubblico;
  - b) opere di urbanizzazione e dotazioni a carico del soggetto attuatore, con standard prestazionali;
  - c) tempi di realizzazione e collaudo delle opere;
  - d) garanzie finanziarie (fidejussioni o equivalenti) e modalità di trasferimento/gestione delle opere;
  - e) eventuali scomputi di oneri, ove consentiti;
  - f) disciplina di manutenzione fino alla presa in carico del Comune o secondo accordi.

9. **Rapporto con PCC e PO:**

- a) il PUA è preferibile al PCC quando la trasformazione richiede un disegno unitario e la definizione di una rete organica di spazi pubblici e dotazioni;
- b) il PUA può essere previsto o attivato nell'ambito del **Programma Operativo (PO)**, quale strumento attuativo di dettaglio per gli ambiti programmati.

10. **Varianti e aggiornamenti.** Eventuali modifiche al PUA sono ammesse nei limiti e secondo le procedure previste dalla normativa vigente, distinguendo:

- a) adeguamenti non sostanziali e rettifiche tecniche;
- b) varianti sostanziali che incidono su standard, assetto viario, carico urbanistico, destinazioni d'uso e parametri, soggette a procedure di approvazione.

11. **Collaudo e presa in carico.** Le opere di urbanizzazione e le dotazioni realizzate sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo e, ove previsto, a presa in carico comunale secondo quanto stabilito in convenzione.

12. **Validità:** Il PUA ha validità di **10 anni** dalla stipula della convenzione. Decorso i termini, l'attuazione della parte residua è decaduta e richiede un nuovo piano.

---

Art. 23 — Programma Operativo (PO)

---

1. Il **Programma Operativo (PO)** è lo strumento di attuazione programmata del PUC che definisce, per un arco temporale quinquennale, priorità, ambiti, interventi e risorse, assicurando coerenza tra scelte urbanistiche, sostenibilità ambientale e capacità amministrativa/finanziaria del Comune.
2. Il PO:
  - a) seleziona e organizza gli interventi di maggiore rilevanza pubblica o strategica;
  - b) individua ambiti prioritari di rigenerazione urbana e territoriale;
  - c) definisce modalità di attuazione, strumenti (PCC/PUA/comparti), dotazioni e opere pubbliche connesse;
  - d) coordina la programmazione urbanistica con la programmazione dei lavori pubblici e dei servizi (mobilità, verde, scuole, sport, parcheggi).
3. **Durata e aggiornamento:**
  - a) il PO ha durata **quinquennale**;
  - b) allo scadere, il Comune aggiorna fabbisogni e priorità (Art. 15–16 e Art. 41) e predispone il PO per il quinquennio successivo;
  - c) decorso il termine, le previsioni operative non attuate sono soggette al regime previsto dalla normativa vigente e dagli atti comunali, ferma restando la disciplina strutturale del PSU e la disciplina regolativa del RUE.
4. **Contenuti minimi del PO.** Il PO definisce almeno:
  - a) elenco e descrizione degli interventi e degli ambiti programmati;
  - b) obiettivi pubblici e risultati attesi (dotazioni, spazio pubblico, mobilità, qualità urbana, microclima);
  - c) quadro delle risorse e delle modalità di finanziamento (pubbliche, private, partenariati);
  - d) strumenti attuativi previsti per ciascun ambito (PCC, PUA, comparto, accordi);
  - e) dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e criteri prestazionali;
  - f) eventuali indirizzi per incentivi e premialità (Art. 27).
5. **Coerenza ecosistemica e climatica.** Nel definire priorità e ambiti, il PO attribuisce preferenza agli interventi che:
  - a) riducono impermeabilizzazione e migliorano permeabilità;

- b) incrementano verde fruibile e ombreggiamento, riducendo isole di calore;
- c) realizzano rete verde-blu e gestione sostenibile delle acque meteoriche;
- d) migliorano accessibilità, sicurezza e continuità pedonale/ciclabile;
- e) recuperano aree dismesse e riducono consumo di suolo.

6. **PO e strumenti attuativi:**

- a) per gli ambiti programmati, il PO definisce se l'attuazione avviene mediante PCC, PUA, comparto edificatorio e/o altre procedure consentite;
- b) il PO può prevedere, per ciascun ambito, requisiti prestazionali minimi e obblighi di dotazioni superiori ai minimi, quando motivato da carenze qualitative o vulnerabilità (microclima, rischio meteorico, carenza spazio pubblico).

7. **Proposte di iniziativa privata e partenariati:**

- a) il PO può includere interventi proposti da soggetti privati, purché coerenti con gli obiettivi pubblici e con la disciplina del PUC/PSU e del RUE;
- b) le proposte devono dimostrare l'interesse pubblico, la sostenibilità urbanistica (standard, mobilità, impatti) e l'apporto in termini di dotazioni, opere o riqualificazioni;
- c) l'accoglimento di proposte private è subordinato, ove necessario, a convenzione e garanzie adeguate.

8. **Opere pubbliche e dotazioni:**

- a) le dotazioni previste dal PO sono progettate con criteri di qualità prestazionale (Art. 16), accessibilità universale e manutenzione;
- b) le opere che incidono su spazio pubblico e mobilità devono integrare misure di sicurezza e mitigazione climatica (ombreggiamento, alberature, drenaggio urbano sostenibile).

9. **Monitoraggio.** Il Comune, attraverso l'Ufficio di Piano, monitora annualmente lo stato di attuazione del PO, verificando:

- a) avanzamento degli interventi programmati;
- b) realizzazione di dotazioni e opere pubbliche;
- c) effetti su consumo di suolo, permeabilità, microclima e accessibilità;
- d) eventuali criticità amministrative, finanziarie o procedurali, proponendo adeguamenti ove necessari.

10. Gli indirizzi del PO integrano e specificano la disciplina attuativa del presente Capo IV e si coordinano con la disciplina delle ZTO (Capo V), senza introdurre contraddizioni con il quadro strutturale del PSU.

Art. 24 — Interventi per la rigenerazione urbana

---

1. Gli **interventi per la rigenerazione urbana** sono finalizzati alla riqualificazione integrata di parti di territorio urbanizzato caratterizzate da degrado fisico e/o funzionale, obsolescenza del patrimonio edilizio, carenze di dotazioni e spazio pubblico, scarsa qualità ambientale e microclimatica, nonché alla riconversione di aree dismesse o sottoutilizzate.
2. Gli interventi di rigenerazione perseguono almeno i seguenti obiettivi:
  - a) miglioramento della qualità edilizia e urbana e del paesaggio urbano;
  - b) incremento o riequilibrio delle dotazioni territoriali e dello spazio pubblico;
  - c) riduzione dell'impermeabilizzazione e aumento della permeabilità e del verde fruibile;
  - d) riduzione delle **isole di calore** attraverso ombreggiamento, alberature e materiali idonei;
  - e) miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza, con attenzione alla mobilità di prossimità;
  - f) mitigazione di vulnerabilità e rischi (meteorici, idraulici, ambientali) e incremento della resilienza.

3. Gli interventi per la rigenerazione urbana possono essere attuati mediante:
  - a) intervento diretto, ove consentito dalla disciplina di ZTO e compatibile con le prestazioni richieste;
  - b) **permesso di costruire convenzionato (PCC)**, quando sono necessarie opere o obblighi di interesse pubblico;
  - c) **PUA** per trasformazioni integrate che richiedono disegno unitario di spazi pubblici e dotazioni;
  - d) **PO** quale cornice programmatica e prioritaria per gli ambiti strategici;
  - e) comparto edificatorio e procedure perequative, ove necessarie per pluralità di proprietà.
  
4. Per interventi di rigenerazione che comportano incremento di carico urbanistico o trasformazioni significative, è obbligatoria la predisposizione di una **Relazione di Rigenerazione**, allegata agli atti di progetto e/o allo strumento attuativo, contenente almeno:
  - a) inquadramento urbanistico (ZTO, vincoli, dotazioni esistenti e carenze);
  - b) obiettivi di rigenerazione e risultati attesi (urbani, sociali, ambientali);
  - c) quadro delle dotazioni previste (verde, parcheggi, attrezzature), con indicazione della fruibilità e dell'uso pubblico;
  - d) verifica di accessibilità e sicurezza (mobilità pedonale/ciclabile, attraversamenti, traffico e sosta);
  - e) **bilancio della permeabilità** ante e post intervento e misure di drenaggio urbano sostenibile;
  - f) misure microclimatiche (ombreggiamento, alberature, riduzione superfici surriscaldanti) e contrasto alle isole di calore;
  - g) misure di mitigazione/compensazione e, se necessario, studi specialistici (traffico, rumore, idraulica, geologia, ecc.).
  
5. **Dotazioni e standard nella rigenerazione:**
  - a) negli interventi di rigenerazione il Comune può richiedere dotazioni aggiuntive o migliorative rispetto ai minimi, qualora motivate da carenze qualitative, assenza di spazio pubblico o criticità microclimatiche;
  - b) le dotazioni sono preferibilmente realizzate in forma reale (cessione/asservimento/uso pubblico) e progettate con qualità prestazionale (Art. 16).
  
6. **Spazio pubblico e qualità urbana:**
  - a) gli interventi di rigenerazione devono contribuire alla continuità di spazi pubblici e percorsi sicuri;
  - b) per interventi su isolati o grandi lotti, è favorita la creazione di attraversamenti pubblici, corti permeabili, connessioni pedonali e spazi ombreggiati, quando compatibili con assetto morfologico e tutela.
  
7. **Prescrizioni ambientali minime** (salvo più restrittive disposizioni di ZTO o vincoli):
  - a) incremento della permeabilità e utilizzo di pavimentazioni drenanti negli spazi aperti;
  - b) alberature e verde con funzione ombreggiante e raffrescante;
  - c) gestione delle acque meteoriche con infiltrazione/laminazione/riuso ove possibile;
  - d) utilizzo di materiali e soluzioni per ridurre il surriscaldamento;
  - e) prevenzione dell'aggravio dei rischi idraulici e meteorici.
  
8. **Incentivi e premialità:**
  - a) gli interventi di rigenerazione possono accedere ad incentivi urbanistici (Art. 27) in relazione a prestazioni misurabili: incremento verde/permeabilità, dotazioni cedute/uso pubblico, miglioramento accessibilità, recupero aree dismesse, riduzione impatti;
  - b) incentivi e premialità non possono determinare peggioramenti del carico urbanistico non compensati da dotazioni e opere adeguate.
  
9. **Città storica e contesti sensibili:**
  - a) negli interventi di rigenerazione in ZTO A (città storica) si applicano le norme speciali del Capo V e le ulteriori prescrizioni tipologico-morfologiche;
  - b) l'obiettivo è il recupero compatibile, con tutela dei caratteri identitari e incremento della qualità dello spazio pubblico, evitando interventi incongrui.

10. Il Comune può adottare, anche come Allegato tecnico, un **Abaco di rigenerazione** e di qualità dello spazio pubblico (materiali, alberature, drenaggi, ombreggiamento, arredo urbano, accessibilità), utilizzabile come riferimento prescrittivo o prestazionale negli strumenti attuativi.

---

## Art. 25 — Comparto edificatorio e procedure di attuazione perequativa

---

1. Il **Comparto edificatorio** è lo strumento mediante il quale l'attuazione di interventi urbanistici complessi avviene con approccio unitario, garantendo un equo riparto tra i soggetti interessati di:
  - a) diritti edificatori;
  - b) obblighi di cessione/realizzazione di dotazioni e opere;
  - c) oneri e benefici derivanti dalle trasformazioni.
  
2. Il comparto è utilizzato nei casi in cui:
  - a) l'attuazione richiede coordinamento tra più proprietà e risulta impraticabile o inefficiente mediante interventi frazionati;
  - b) è necessario realizzare una rete coerente di spazi pubblici, viabilità, dotazioni territoriali e mitigazioni;
  - c) è previsto un meccanismo perequativo/compensativo che richiede ripartizione equa;
  - d) l'ambito presenta criticità ambientali, microclimatiche o infrastrutturali che richiedono misure integrate.
  
3. Il comparto può essere attuato:
  - a) mediante PUA con specifica disciplina perequativa;
  - b) mediante PO e successivi strumenti attuativi, quando l'ambito è programmato;
  - c) mediante altre forme consentite dalla normativa vigente, sempre con atto convenzionale che disciplini obblighi e garanzie.
  
4. **Principi di perequazione:**
  - a) a parità di condizioni, i proprietari contribuiscono in modo proporzionale al raggiungimento degli obiettivi pubblici e alla realizzazione delle dotazioni;
  - b) i diritti edificatori attribuiti sono commisurati a criteri oggettivi e verificabili (superfici, qualità/condizioni dei suoli, vincoli, ruolo nelle dotazioni);
  - c) le dotazioni e le opere di urbanizzazione costituiscono obblighi prioritari e condizione per l'edificazione.
  
5. **Contenuti minimi del comparto.** L'atto o lo strumento attuativo che definisce il comparto deve contenere almeno:
  - a) perimetrazione e quadro proprietario;
  - b) quadro vincoli e condizioni (idrauliche, ambientali, paesaggistiche);
  - c) assetto urbanistico e schema di spazi pubblici e privati;
  - d) quantificazione delle dotazioni e delle opere di urbanizzazione;
  - e) criteri di riparto dei diritti edificatori e degli obblighi tra i soggetti;
  - f) cronoprogramma delle opere essenziali (non come "fasi di piano", ma come tempi e condizioni di realizzazione obbligatorie ai fini dell'agibilità/attuazione);
  - g) garanzie e modalità di collaudo e presa in carico delle opere.
  
6. **Criteri di riparto e trasparenza:**
  - a) i criteri di attribuzione dei diritti edificatori devono essere esplicitati in modo chiaro e verificabile;
  - b) il Comune può richiedere perizie e valutazioni per la stima di equivalenze, ove previste;
  - c) le cessioni/trasferimenti di diritti, ove ammessi, devono essere tracciabili e registrati (Art. 26).

7. **Dotazioni e qualità prestazionale:**

- a) le dotazioni (standard, verde, attrezzature, parcheggi) e le opere di urbanizzazione devono rispettare la verifica quantitativa e qualitativo-prestazionale (Art. 16);
- b) è obbligatoria l'integrazione di misure di permeabilità, ombreggiamento, verde e gestione meteoriche, soprattutto in ambiti con criticità microclimatica.

8. **Convenzione e garanzie:**

- a) l'attuazione del comparto è subordinata a convenzione che disciplini obblighi, tempi, garanzie e collaudi;
- b) sono richieste garanzie finanziarie adeguate (fidejussioni o equivalenti) per la realizzazione delle opere e dotazioni.

9. **Inadempimenti e salvaguardia dell'interesse pubblico:**

- a) la convenzione deve prevedere strumenti di tutela in caso di ritardi o inadempimenti (penali, escussione garanzie, subentro);
- b) l'edificazione è subordinata all'esecuzione delle opere essenziali e/o al rispetto delle condizioni stabilite in convenzione.

10. Il comparto edificatorio costituisce strumento prioritario per interventi di rigenerazione complessa nei margini urbani e negli ambiti dismessi, quando occorra assicurare equità e qualità urbana nel ridisegno dell'assetto.

## CAPO IV — DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE E DEGLI INCENTIVI URBANISTICI

### Art. 26 — Gestione dei Diritti Edificatori e Perequazione

**1. Definizione** I diritti edificatori generati da meccanismi di perequazione, compensazione o incentivazione (premierità) costituiscono una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta dal Comune ai proprietari in cambio di cessioni di aree o realizzazione di opere pubbliche.

**2. Modalità di Gestione (Registro Semplificato)** Al fine di non aggravare il procedimento amministrativo, non è istituito un ufficio apposito. La gestione e la tracciabilità dei diritti edificatori avvengono contestualmente al rilascio dei titoli abilitativi, mediante:

- **Annotazione nel Titolo:** Ogni Permesso di Costruire o PUA che utilizza diritti edificatori (atterraggio) o ne genera (decollo/cessione) deve riportare espressamente nel quadro tecnico-economico le quantità volumetriche e le relative aree di provenienza.
- **Trascrizione:** L'efficacia del trasferimento o dell'utilizzo dei diritti edificatori è subordinata alla stipula di atto pubblico o convenzione trascritta nei Registri Immobiliari, che costituisce titolo opponibile ai terzi e prova dell'avvenuto utilizzo.

**3. Utilizzo dei Crediti Edilizi** I diritti edificatori (crediti) maturati possono essere utilizzati:

- a) Nello stesso ambito di intervento (perequazione interna al comparto);
- b) In altri ambiti del territorio comunale espressamente individuati dal PUC come "Ambiti di Atterraggio" o "Zone di Completamento", purché dotati delle urbanizzazioni necessarie a sostenere il carico aggiuntivo;
- c) Sempre nel rispetto dei parametri inderogabili di altezza, distanza e copertura della zona di atterraggio. Non è mai ammesso l'atterraggio di volumi in Zona A (Centro Storico) o in Zona E (Agricola).

**1. Premialità Volumetriche** In conformità alla L.R. Campania sulla Rigenerazione Urbana e al Reg. Reg. 3/2025, agli interventi di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) è riconosciuta una premialità volumetrica fino al **20%** (o diversa soglia prevista dalla legge regionale tempo per tempo vigente), applicabile in deroga agli indici di zona, alle seguenti condizioni cumulative:

- a) **Sicurezza:** Miglioramento della classe di rischio sismico dell'edificio;
- b) **Energia:** Raggiungimento della classe energetica A o superiore (NZEB);
- c) **Sostenibilità:** Utilizzo di materiali ecocompatibili (CAM) e garanzia di invarianza idraulica;
- d) **Sociale:** Destinazione di una quota (se prevista) a Edilizia Residenziale Sociale.

**2. Incentivi per la Desigillazione (De-impermeabilizzazione)** Agli interventi che prevedono la rimozione di pavimentazioni impermeabili esistenti (asfalto, cemento) e la loro sostituzione con superfici a verde profondo o pavimentazioni drenanti per una quota superiore al 30% della superficie fondiaria, è riconosciuta una **riduzione del 20% del Contributo di Costruzione** relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria.

**3. Cumulabilità** Le premialità volumetriche non sono cumulabili con quelle previste da altre leggi speciali (es. Piano Casa), salvo diversa esplicita previsione normativa sovraordinata. È sempre ammessa la cumulabilità con gli incentivi fiscali statali (Eco-Sismabonus).

## CAPO V — DISCIPLINA DEL TERRITORIO COMUNALE (TU/TR) E ZONE OMOGENEE

### Art. 28 — Territorio Urbanizzato (TU): definizione, perimetrazione e criteri

1. Il **Territorio Urbanizzato (TU)** è costituito dall'insieme delle parti del territorio comunale con caratteri di continuità insediativa, presenza significativa di edificazione, infrastrutture e urbanizzazioni, e con prevalenza di funzioni urbane.
2. Il perimetro del TU è quello individuato negli elaborati del PUC/PSU e costituisce riferimento per l'applicazione delle presenti norme, delle ZTO e delle relative tabelle parametriche.
3. Nel TU il RUE disciplina:
  - a) le **Zone omogenee** (A1–A2, B1–B2–B3, D1–D2, F, SH) e le relative destinazioni d'uso;
  - b) le **categorie di intervento** ammissibili e le condizioni attuative (intervento diretto, PCC, PUA, comparto);
  - c) il rispetto delle dotazioni e degli standard, nonché delle prestazioni ambientali minime (permeabilità, microclima, gestione meteoriche).
4. Nel TU sono sempre fatti salvi:
  - a) vincoli e tutele sovraordinate;
  - b) fasce di rispetto (cimiteriale, stradale, ecc.);
  - c) prescrizioni derivanti da sicurezza, rischio, tutela storico-culturale e ambientale.
5. La trasformazione nel TU è orientata prioritariamente a:
  - a) **rigenerazione**, riuso e qualificazione dell'esistente;
  - b) incremento della qualità e continuità dello spazio pubblico;
  - c) miglioramento del microclima urbano (riduzione isole di calore), con incremento di ombreggiamento e superfici permeabili.
6. Coordinamento con Invarianti strutturali  
La perimetrazione del **Territorio Urbanizzato (TU)** e la disciplina delle trasformazioni si applicano

nel rispetto delle **Invarianti strutturali** di cui all'**Art. 29-bis**, che costituiscono riferimento permanente per la tutela dell'integrità fisica, ambientale e dell'identità urbano-territoriale. La presenza di un'Invariante strutturale (o delle relative aree di pertinenza) **condiziona** la trasformabilità e la localizzazione/ammissibilità degli interventi, anche quando ricadenti nel TU, imponendo verifiche di compatibilità, misure di tutela e, ove necessario, prescrizioni integrative in sede di PO/PUA/PCC.

---

Art. 29 — Equiparazione del TU alle Zone omogenee e criteri generali di disciplina

---

1. Ai fini della disciplina urbanistica, le aree del Territorio Urbanizzato (TU) sono articolate in **Zone omogenee**, secondo la legenda di piano, cui corrispondono destinazioni, usi ammessi, categorie d'intervento, modalità attuative e parametri.
2. Le **Zone omogenee** del TU sono così identificate:

A1	<b>Residenziale a tutela</b>
A2	<b>Residenziale a tutela</b>
B	<b>Residenziale Esistente</b>
B1	<b>Residenziale prima cintura</b>
B2	<b>Residenziale seconda cintura</b>
Br.u.	<b>Residenziale di recupero urbanistico</b>
D1	<b>Zona D esistente</b>
D2	<b>Produttive esistenti e di completamento</b>
E	<b>Parco agricolo urbano</b> (disciplina specifica nel TU/TR e nell'art. di zona).
F	<b>F — Attrezzature pubbliche ad uso pubblico</b>
G	<b>G — ATTREZZATURE TECNICO DISTRIBUTIVE</b>
SH	<b>SH — Edilizia Residenziale Sociale (ERS) / Housing sociale</b>
E	<b>E — Parco agricolo urbano</b> (disciplina specifica nel TU/TR e nell'art. di zona).

3. Per ciascuna zona omogenea sono stabiliti:
  - a) obiettivi e criteri di qualità urbana e ambientale;
  - b) destinazioni d'uso ammissibili/compatibili/incompatibili (Allegato B);
  - c) categorie di intervento edilizio-urbanistico ammissibili;
  - d) indici e parametri vincolanti (Allegato C – Tabelle ZTO);
  - e) modalità di attuazione (intervento diretto, PCC, PUA, comparto) ove richieste.

4. **Prevalenza e coordinamento delle norme.** In caso di contrasto tra disciplina di zona e disciplina sovraordinata (vincoli, tutele, fasce di rispetto, sicurezza, igiene, tutela ambientale), prevale la disciplina più restrittiva.
5. **Confini di zona.** I confini delle ZTO sono quelli riportati nelle tavole di zonizzazione. Qualora il tracciato non risulti univoco, esso è interpretato secondo i seguenti criteri, in ordine preferenziale:
  - a) limiti fisici riconoscibili (assi stradali, margini dell'edificato, canali, muri/recinzioni, infrastrutture);
  - b) limiti di comparti/ambiti individuati dal PUC o da strumenti attuativi;
  - c) confini catastali solo se coerenti con la lettura urbanistica.
6. **Raccordo tra tavole e norme.** In caso di difformità interpretative tra testo normativo e rappresentazione cartografica:
  - a) prevalgono la **perimetrazione** e la **classificazione** di zona riportate nelle tavole del PUC;
  - b) i **parametri** edilizi/urbanistici applicabili sono quelli delle Tabelle ZTO (Allegato C) e delle norme di zona;
  - c) restano ferme le prescrizioni specifiche contenute in eventuali schede, PUA o convenzioni, nei limiti consentiti.
7. **Servizi e attrezzature (sigle funzionali).** Le aree per servizi e attrezzature possono essere indicate anche tramite sigle funzionali (es. IS, AC, V, PP, ecc.). Tali aree rientrano ordinariamente nella ZTO **F**, salvo diversa indicazione del PUC e delle tavole.
8. **Ambiti speciali e fasce di rispetto.** Gli ambiti speciali (es. impianti di distribuzione carburanti, fasce di rispetto cimiteriale/stradale, infrastrutture viarie di progetto) sono disciplinati:
  - a) dalle tavole di piano e dalle norme speciali del Capo V;
  - b) dalle norme sovraordinate e dagli atti degli enti competenti;
  - c) dalle disposizioni comuni e prestazionali.
9. **Prestazioni ambientali comuni.** In tutte le ZTO del TU si applicano le prestazioni minime in materia di permeabilità, verde, ombreggiamento, gestione delle acque meteoriche e mitigazione microclimatica.
10. **Prevalenza delle Invarianti strutturali sulla disciplina di zona**

La disciplina delle **ZTO** (usi ammessi, categorie d'intervento, modalità attuative, indici e parametri) si applica sempre **nel rispetto delle Invarianti strutturali** di cui all'**Art. 29-bis** e della normativa sovraordinata (vincoli, fasce di rispetto, tutele e condizioni di rischio).

In caso di interferenza tra previsioni di zona e Invarianti strutturali, prevalgono le disposizioni che assicurano la tutela dell'invariante e, comunque, la disciplina più restrittiva.

---

#### Art. 29-bis — Invarianti strutturali (tutela, criteri e disciplina)

---

Le disposizioni del presente articolo definiscono le **Invarianti strutturali** quali elementi, sistemi e relazioni di lungo periodo che costituiscono il patrimonio territoriale e urbano del Comune di Trentola Ducenta e che concorrono a definire le condizioni di trasformabilità del territorio. Le Invarianti strutturali sono assunte dal PUC/PSU come **riferimento permanente** per la tutela dell'integrità fisica, ambientale e dell'identità storico-culturale e per l'orientamento delle trasformazioni verso la rigenerazione e la sostenibilità.

legge regionale 16-2004

#### 1. Individuazione e contenuti

Il PUC/PSU individua e rappresenta le Invarianti strutturali negli elaborati grafici di piano (tavole di quadro strutturale e/o tavole tematiche), costituendo base per l'applicazione del presente RUE e per la redazione del Programma Operativo (PO), dei PUA, dei PCC e degli altri strumenti attuativi.

Sono considerate Invarianti strutturali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti categorie:

- a) **tracciati storici e percorsi di interesse storico-testimoniale**, inclusi allineamenti e segni territoriali consolidati;
- b) **elementi primari della città storica e dell'identità urbana**, quali emergenze storico-architettoniche, edifici e complessi di rilievo, spazi e sequenze urbane riconoscibili;
- c) **tessuti e impianti di interesse storico-testimoniale** (morfologie urbane, isolati e sistemi di corti, lotti storici, permanenze tipologiche);
- d) **elementi identitari della civiltà rurale e del paesaggio agrario**, quali masserie, manufatti e annessi, sistemazioni storiche, filari e segni agrari di pregio;
- e) **sistema idrografico e reticolo di drenaggio**, alvei, impluvi, canali, fossi, con le relative fasce di pertinenza e funzioni ecologiche e di sicurezza idraulica;
- f) **sistemi ecologici e continuità ambientali**, corridoi verdi, aree boscate e alberature di pregio/monumentali, aree a vegetazione matura e nodi della rete ecologica locale;
- g) **infrastrutture e opere territoriali di interesse pubblico** quando costituiscano elementi strutturanti e non sostituibili dell'assetto (es. assi di connessione strategici, dotazioni territoriali strutturali), nei limiti e secondo le discipline specifiche.

## 2. Regime di tutela e principio di non alterazione

Le Invarianti strutturali costituiscono **elementi e contesti da tutelare e valorizzare**. In tali ambiti e per gli elementi individuati:

- a) sono vietate trasformazioni che **compromettano**, anche indirettamente, la continuità, la leggibilità, l'integrità fisica e funzionale e il valore identitario dell'invariante;
- b) sono ammessi esclusivamente interventi **compatibili** con le finalità di tutela e valorizzazione, quali manutenzione, messa in sicurezza, restauro/risanamento, riqualificazione e mitigazione ambientale, rinaturalizzazione, recupero del paesaggio, riordino degli spazi aperti, eliminazione di detrattori, miglioramento della fruibilità e accessibilità, nel rispetto dei vincoli e delle autorizzazioni di settore;
- c) ogni intervento deve evitare aumenti di pressione insediativa e carichi che determinino effetti negativi su microclima, permeabilità, rete ecologica e sicurezza idraulica, in coerenza con le prestazioni ambientali del presente RUE.

## 3. Verifica, specificazione e integrazione

La **verifica**, la **specificazione** e l'eventuale **integrazione** delle Invarianti strutturali è demandata:

- a) al **Programma Operativo (PO)**, mediante approfondimenti conoscitivi e definizione di priorità, azioni e regole attuative;
- b) agli strumenti **attuativi** (PUA/PCC/comparti) e ai progetti di opere pubbliche, che devono recepire e dettagliare la disciplina delle Invarianti con soluzioni coerenti e misure di tutela/compensazione/miglioramento, senza alterarne il significato strutturale;
- c) a specifici studi e programmi d'intervento, anche di iniziativa pubblica o pubblico-privata, finalizzati alla valorizzazione del patrimonio territoriale e urbano.

Tale integrazione può avvenire nel rispetto delle categorie sopra indicate e senza introdurre nuova capacità edificatoria in contrasto con le previsioni strutturali del PSU.

## 4. Prescrizioni procedurali e documentali

Per interventi che interessano direttamente un'Invariante strutturale o le sue aree di pertinenza, il progetto deve essere corredato da una **Relazione di compatibilità** che dimostri:

- a) la coerenza con gli obiettivi di tutela e valorizzazione;

- b) l'assenza di impatti negativi sull'invariante e sulle relazioni territoriali connesse;
- c) le misure di mitigazione/compensazione e di miglioramento previste (verde, drenaggio urbano sostenibile, permeabilità, ombreggiamento, sicurezza idraulica, ecc.);
- d) l'acquisizione degli atti di assenso, pareri e autorizzazioni previsti dalle normative e dai vincoli sovraordinati.

## 5. Coordinamento con tavole, vincoli e correzioni materiali

La localizzazione cartografica delle Invarianti strutturali è quella riportata negli elaborati di piano. Eventuali incongruenze meramente grafiche o errori materiali possono essere trattati secondo le disposizioni comunali in materia di rettifiche e interpretazione, senza alterare le scelte strutturali del piano e nel rispetto della gerarchia delle fonti.

### Art. 30 — A1: Residenziale a tutela

---

1. La zona **A1** comprende il **nucleo storico di impianto originario**, riconoscibile per struttura minuta, tracciati e allineamenti storici, tessuto compatto, corti e spazi interclusi, permanenze tipologiche e materiali tradizionali. Essa costituisce ambito prioritario di **tutela, recupero e riuso compatibile**, con l'obiettivo di conservare l'identità urbana e migliorare la qualità dell'abitare senza alterare l'impianto storico.
2. **Caratteri e criticità ricorrenti (indirizzi di lettura):**
  - a) edificato spesso continuo, con fronti su strada e corti interne;
  - b) mix di residenza e attività di prossimità, ma anche presenza di incongruenze (impianti a vista, superfetazioni, serramenti/finizioni non coerenti);
  - c) spazio pubblico ridotto e "duro" (pavimentazioni continue), con possibile accentuazione di **isole di calore** e carenze di ombreggiamento;
  - d) necessità di adeguamenti prestazionali (sismico, energetico, accessibilità) compatibili con i caratteri storici
3. **Obiettivi (tutela + rigenerazione compatibile):**
  - a) conservazione dell'impianto urbano e dei caratteri tipologici, con particolare riferimento alle tracce più antiche (segni di cinturazione, allineamenti di fondazione, etc.);
  - b) conservazione dell'interfaccia degli insediamenti storici con il paesaggio circostante, con particolare riferimento agli assetti ortivi e ai giardini di origine storica e alle infrastrutture ad essi connesse;
  - c) recupero e riuso dell'edificato con miglioramento prestazionale (sicurezza, energia, abitabilità);
  - d) riqualificazione dello spazio pubblico storico (pavimentazioni, ombreggiamento compatibile, accessibilità).
4. **Destinazioni d'uso:**
  - a) sono ammesse le destinazioni coerenti con la residenza e con la vitalità del centro: residenziale, attrezzature pubbliche, alberghi, pensioni, ostelli, pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature commerciali, attrezzature per lo spettacolo e garage d'uso pubblico;
  - b) sono vietate o fortemente limitate le funzioni incongrue per impatto urbano-ambientale (logistica, depositi, attività rumorose o insalubri, grandi superfici di vendita, lavorazioni nocive e incompatibili).
5. **Interventi ammessi:**
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) restauro e risanamento conservativo, con recupero di facciate, elementi architettonici e partiture originarie;
  - c) ristrutturazione edilizia nel rispetto dei caratteri tipologici (rapporto pieni/vuoti, altezze interpiano

compatibili, elementi di copertura coerenti, mantenimento degli allineamenti);  
d) demolizione e ricostruzione **solo se** espressamente consentita e motivata da condizioni statiche/igienico-sanitarie non risolvibili, con ricostruzione coerente con sagoma, sedime e morfologia.

6. **Prescrizioni morfologico-tipologiche (minime):**

- a) tutela dei fronti, degli allineamenti, dei rapporti pieni/vuoti, delle bucatore e dei caratteri compositivi;
- b) materiali e finiture coerenti con il contesto storico (criteri di compatibilità, reversibilità e minimizzazione impatto);
- c) corti e spazi aperti: priorità a **superfici permeabili**, ombreggiamento, riduzione di pavimentazioni surriscaldanti; ove necessario, inserimento di verde compatibile e sistemi di raccolta/laminazione meteoriche;
- d) impianti tecnologici, antenne, unità esterne, canne fumarie e insegne con criteri di integrazione e minimo impatto visivo (preferenza per collocazioni non prospicienti lo spazio pubblico, schermature coerenti).

7. **Modalità di attuazione:**

- a) intervento diretto per interventi puntuali pienamente conformi;
- b) **PCC/PUA** per interventi complessi/unitari che incidono su spazi pubblici, standard, accessibilità o comportano trasformazioni morfologicamente rilevanti (riassetto di isolato, ricomposizioni, creazione/riqualificazione di spazi pubblici o di uso pubblico).

8. **Parametri e indici:**

in A1 **prevale l'assetto esistente** per sagoma, altezze, allineamenti; non è ammesso incremento di carico urbanistico salvo casi e condizioni espressamente disciplinati.

9. **Incentivi rigenerazione:**

Premialità del 35% in caso di demolizione e ricostruzione e del 20% in caso di ampliamento, per tutti gli interventi qualificabili come rigenerazione urbana che:

- a. comportino un aumento della superficie permeabile nell'ambito del lotto di pertinenza;
- b. che riguardino immobili già oggetto di interventi edilizi della portata minima della manutenzione straordinaria o comunque di interventi autorizzati che abbiano comportato manomissione delle caratteristiche originarie dell'immobile;
- c. che non sia superata in ogni caso l'altezza massima degli edifici posti nell'immediato intorno dell'immobile oggetto di intervento;
- d. prevedano l'allocazione di unità ad usi complementari alla residenza al piano terra al fine di implementare la rete di servizi di comunità, ivi inclusi il commercio di vicinato e similari, anche al fine di eliminare situazioni di disagio abitativo, causati da insalubrità, insufficiente aero-illuminazione, umidità di risalita etc.

**Resta salvo ed impregiudicato il conferimento/monetizzazione degli standard relativi alla volumetria premiale.**

Parametro	Simbolo	Valore Prescrittivo	Note e Definizioni (RET 2016)
Indice Fabbricabilità	If	Volume Esistente	Nessun incremento volumetrico ammesso.
Rapporto di Copertura	Rc	Esistente	Mantenimento della sagoma legittima.
Altezza Massima	Hmax	Esistente	Divieto di sopraelevazione (Voce 29)
Distanza dai Confini	Dc	Esistente	Mantenimento allineamenti o aderenza (Voce 30)
Permeabilità	P	Esistente / Migliorativo	Obbligo di mantenere o incrementare le superfici permeabili nelle corti (Voce 3)

---

#### Art. 31 — A2: Residenziale a tutela

---

1. La zona **A2** comprende tessuti storici di valore (nuclei minori, edilizia storica diffusa, tessuti consolidati con caratteri riconoscibili e permanenze morfologiche) per i quali è richiesta una **tutela attiva** e una **riqualificazione compatibile**, finalizzata a mantenere la riconoscibilità del tessuto e a rimuovere progressivamente gli elementi incongrui.
2. **Caratteri principali:**
  - a) tessuti "storicizzati" con maglia viaria consolidata, isolati riconoscibili e mix di tipologie;
  - b) presenza di edifici e spazi aperti con valore di relazione (corti, giardini, orti, slarghi);
  - c) condizioni eterogenee di manutenzione e possibili sostituzioni edilizie non coerenti, da ricondurre a criteri di qualità urbana e paesaggistica.
3. **Obiettivi:**
  - a) conservazione dei caratteri di riconoscibilità e continuità urbana (allineamenti, profili, relazione tra edifici e spazio pubblico);
  - b) recupero dell'edificato e miglioramento prestazionale (energia, sicurezza, accessibilità), con attenzione alle facciate e agli elementi caratterizzanti;
  - c) riduzione di elementi incongrui e riqualificazione dei margini e degli spazi aperti, incrementando permeabilità e ombreggiamento.
4. **Destinazioni d'uso:**
  - a) ammesse residenza e funzioni compatibili di prossimità (servizi, piccole attività, ricettivo diffuso compatibile);

b) funzioni a maggiore impatto ammesse solo se compatibili e **condizionate** (accessi, sosta, rumore, orari).

**5. Interventi ammessi:**

- a) manutenzione, restauro e risanamento conservativo;
- b) ristrutturazione edilizia con rispetto degli elementi morfologici e degli allineamenti;
- c) sostituzione edilizia nei casi consentiti, con ricostruzione coerente e con obblighi di miglioramento ambientale (permeabilità, verde, ombreggiamento, gestione meteoriche).

**6. Modalità di attuazione:**

- a) intervento diretto per interventi puntuali conformi;
- b) PCC/PUA per riassetto di isolato, interventi su lotti plurimi, creazione di spazi pubblici/uso pubblico o adeguamenti di viabilità e sosta.

**7. Incentivi rigenerazione:**

Premialità del 35% in caso di demolizione e ricostruzione e del 20% in caso di ampliamento, per tutti gli interventi qualificabili come rigenerazione urbana che:

- a. comportino un aumento della superficie permeabile nell'ambito del lotto di pertinenza;
- b. che riguardino immobili già oggetto di interventi edilizi della portata minima della manutenzione straordinaria o comunque di interventi autorizzati che abbiano comportato manomissione delle caratteristiche originarie dell'immobile;
- c. che non sia superata in ogni caso l'altezza massima degli edifici posti nell'immediato intorno dell'immobile oggetto di intervento;
- d. prevedano l'allocazione di unità ad usi complementari alla residenza al piano terra al fine di implementare la rete di servizi di comunità, ivi inclusi il commercio di vicinato e similari, anche al fine di eliminare situazioni di disagio abitativo, causati da insalubrità, insufficiente aero-illuminazione, umidità di risalita etc.

**Resta salvo ed impregiudicato il conferimento/monetizzazione degli standard relativi alla volumetria premiale.**

## 8. Parametri e indici:

Parametro	Simbolo	Valore Prescrittivo	Note e Definizioni (RET 2016)
Indice Fabbricabilità	If	Volume Esistente	Salvo ampliamenti igienico-sanitari strettamente necessari (max 5%).
Rapporto di Copertura	Rc	50% (o esistente se sup.)	Voce 23 RET.
Altezza Massima	Hmax	Esistente / 7,50 m	In caso di ricostruzione per crollo/demolizione.
Distanza tra pareti	Dp	10,00 m	O distanze preesistenti inferiori se documentate (Voce 40).
Permeabilità	P	Min. 20%	Nelle aree libere o cortilizie.

### Art. 32 — B: Residenziale Esistente

1. La zona **B** comprende il tessuto urbano consolidato tradizionale, con edificazione prevalente e urbanizzazioni esistenti, caratterizzato da lotti e isolati consolidati e da un sistema di servizi e infrastrutture già presente. La disciplina mira a favorire una **rigenerazione diffusa**, il miglioramento prestazionale dell'edificato e la qualificazione dello spazio pubblico e privato aperto.
2. **Obiettivi:**
  - a) riqualificazione edilizia, adeguamento sismico ed efficientamento energetico dell'esistente;
  - b) incremento della qualità degli spazi aperti e delle corti, con attenzione alla fruibilità e sicurezza;
  - c) riduzione dell'impermeabilizzazione e incremento del verde ombreggiante (mitigazione microclimatica), soprattutto in ambiti densi;
  - d) incremento dell'accessibilità pedonale e continuità dei percorsi di prossimità.
3. **Destinazioni d'uso:**
  - a) residenza come uso principale;
  - b) funzioni compatibili di prossimità (piccolo commercio, servizi, studi professionali);
  - c) funzioni incompatibili/impattanti vietate.
4. **Interventi ammessi:**
  - a) tutti gli interventi sull'esistente, inclusa ristrutturazione edilizia;
  - b) eventuali completamenti e sostituzioni;
  - c) interventi su spazio aperto con obbligo di mantenere/migliorare permeabilità e ombreggiamento.

5. **Modalità di attuazione:**

- a) intervento diretto, salvo casi con obblighi pubblici (→ PCC);
- b) PUA per interventi unitari su comparti o aree con necessità di ridisegno dello spazio pubblico.

6. **Nuova edificazione su lotti urbanizzati:**

Al fine di garantire il decoro urbano e la continuità della cortina edilizia, nei lotti urbanizzati (intendendosi per tali le aree inedificate o parzialmente edificate residue che risultano completamente urbanizzate) è ammessa la nuova edificazione nel rispetto dell'Indice di Fabbricabilità (If) di cui al Comma 10, alle seguenti condizioni tassative:

- a) **Allineamento:** La nuova costruzione deve rispettare rigorosamente il filo stradale degli edifici contigui;
- b) **Altezza:** L'altezza massima (Hmax) non può superare la media delle altezze degli edifici legittimi in aderenza e, in ogni caso, non può superare l'altezza dell'edificio contiguo più alto, fino ad un massimo assoluto di 10,50 m;
- c) **Profondità:** La profondità del corpo di fabbrica non deve superare quella degli edifici contigui o, in caso di difformità, la media delle profondità, garantendo comunque il rispetto delle distanze dai confini retrostanti;
- d) **Tipologia:** L'intervento deve risolvere le pareti cieche esistenti sui confini laterali.

7. **Disciplina dell'esistente:** Per gli edifici legittimamente esistenti che alla data di approvazione del presente piano superino i parametri di Indice (If/It), Altezza (Hmax) o Copertura (Rc) stabiliti dal presente articolo, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, mantenendo i parametri e le sagome preesistenti. In caso di demolizione e ricostruzione volontaria, l'intervento dovrà invece adeguarsi ai parametri prescrittivi della tabella, salvo l'utilizzo delle premialità previste dalla Legge Regionale per la rigenerazione urbana.

8. **Scomputi e Incentivi:** Non concorrono al calcolo della Superficie Coperta (Rc) e dei Volumi (If/It) e sono ammessi in deroga alle distanze dai confini (nei limiti del D.Lgs. 73/2020):
- a) I maggiori spessori delle murature e dei solai necessari per il raggiungimento di prestazioni energetiche superiori ai minimi di legge (cappotti termici, pareti ventilate);
  - b) I volumi tecnici emergenti dalla copertura strettamente necessari per impianti tecnologici (es. extra-corsa ascensori, vani scala di sicurezza, impianti HVAC), purché architettonicamente integrati;

9. **Incentivi Rigenerazione**

- Premialità del 35% in caso di demolizione e ricostruzione e del 20% in caso di ampliamento, per tutti gli interventi qualificabili come rigenerazione urbana (miglioramento sismico ed energetico).

## 10. Parametri e indici:

Parametro	Simbolo	Valore Prescrittivo	Note e Definizioni (RET 2016)
Indice Fabbricabilità	If	1,50 mc/mq	Lotti Interclusi
Rapporto di Copertura	Rc	40%	Lotti Interclusi
Altezza Massima	Hmax	10,50 m	Lotti Interclusi
Distanza dai Confini	Dc	5,00 m	Lotti Interclusi
Permeabilità	P	Min. 25%	Lotti Interclusi

### Art. 33 — B1: Residenziale 1<sup>a</sup> cintura

1. La zona **B1** comprende tessuti residenziali consolidati di più recente edificazione, generalmente dotati di urbanizzazioni e maglie viarie definite, con tipologie edilizie più omogenee e spazi aperti spesso privati o pertinenziali (corti, parcheggi, spazi condominiali). La disciplina orienta manutenzione, adeguamento funzionale e **qualificazione ambientale**.
2. **Obiettivi:**
  - a) miglioramento prestazionale dell'edilizia recente (energia, comfort interno-esterno, accessibilità);
  - b) incremento di verde urbano e ombreggiamento (in particolare su parcheggi, piazzali e percorsi pedonali);
  - c) completamento delle dotazioni di quartiere e delle connessioni pedonali/ciclopedonali;
  - d) riduzione delle superfici impermeabili e adozione di soluzioni drenanti e di gestione meteoriche.
3. **Destinazioni d'uso:**
  - a) residenza e usi compatibili;
  - b) limitazione di funzioni che incrementano traffico e carico urbanistico senza dotazioni adeguate; eventuali usi più attrattivi sono ammessi solo con verifica di compatibilità (accessi, sosta, rumore, orari) e, se necessario, opere di mitigazione
4. **Interventi ammessi:**
  - a) interventi sull'esistente, inclusa ristrutturazione edilizia;
  - b) la nuova costruzione è ammessa esclusivamente alle seguenti condizioni tassative per garantire l'inserimento armonico nel tessuto consolidato:
    - **Allineamenti:** I nuovi edifici devono rispettare rigorosamente l'allineamento stradale (cortina edilizia se esistente) prevalente dell'isolato. Non sono ammessi arretramenti che creino spazi vuoti sul fronte strada, salvo per la creazione di spazi pubblici;

- **Altezza e Volumetria:** L'altezza del nuovo edificio non può superare l'altezza massima di 10,50 m né l'altezza media degli edifici dell'isolato, se inferiore. Il volume deve saturare il lotto nel rispetto dell'indice If.
- **Fronte Cieco:** È obbligatorio il completamento della cortina edilizia in aderenza, andando a coprire eventuali pareti cieche o muri di confine grezzi degli edifici adiacenti (chiusura dei lotti interclusi)
- **Divieto di accorpamento:** Non è ammesso l'accorpamento di più lotti per realizzare edifici unici di grandi dimensioni che alterino la morfologia del tessuto B1:
  - c) riqualificazione di parcheggi e spazi pubblici con criteri drenanti e ombreggianti;
  - d) interventi di miglioramento della sicurezza stradale locale e della continuità pedonale.

5. **Modalità di attuazione:**

- a) intervento diretto;
- b) PCC per interventi con obblighi di dotazioni/opere;
- c) PUA per trasformazioni integrate o su aree plurime.

6. **Disciplina dell'esistente:** Per gli edifici legittimamente esistenti che alla data di approvazione del presente piano superino i parametri di Indice (If/It), Altezza (Hmax) o Copertura (Rc) stabiliti dal presente articolo, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, mantenendo i parametri e le sagome preesistenti. In caso di demolizione e ricostruzione volontaria, l'intervento dovrà invece adeguarsi ai parametri prescrittivi della tabella, salvo l'utilizzo delle premialità previste dalla Legge Regionale per la rigenerazione urbana.

7. **Scomputi e Incentivi:** Non concorrono al calcolo della Superficie Coperta (Rc) e dei Volumi (If/It) e sono ammessi in deroga alle distanze dai confini (nei limiti del D.Lgs. 73/2020):

- a) I maggiori spessori delle murature e dei solai necessari per il raggiungimento di prestazioni energetiche superiori ai minimi di legge (cappotti termici, pareti ventilate);
- b) I volumi tecnici emergenti dalla copertura strettamente necessari per impianti tecnologici (es. extra-corsa ascensori, vani scala di sicurezza, impianti HVAC), purché architettonicamente integrati;

8. **Incentivi Rigenerazione**

- Premialità del 35% in caso di demolizione e ricostruzione e del 20% in caso di ampliamento, per tutti gli interventi qualificabili come rigenerazione urbana (miglioramento sismico ed energetico).

9. **Parametri e indici:**

Parametro	Simbolo	Valore Prescrittivo	Note e Definizioni (RET 2016)
Indice Fabbricabilità	If	1,40 mc/mq	Indice fondiario (Voce 19).
Rapporto di Copertura	Rc	35%	Voce 23 RET.
Altezza Massima	Hmax	10,50 m	Voce 29 RET.
Distanza dai Confini	Dc	5,00 m	Voce 30 RET.
Permeabilità	P	Min. 30%	Obbligo materiali drenanti.

---

#### Art. 34 — B2: Residenziale 2<sup>a</sup> cintura

---

1. La zona **B2** comprende ambiti di margine urbano e/o ricucitura, caratterizzati da discontinuità del tessuto, aree di completamento, lotti in trasformazione o settori che necessitano di un disegno urbano più riconoscibile. La disciplina è orientata a trasformazioni finalizzate a **completare, riconnettere e qualificare** il tessuto, con priorità alla creazione di spazio pubblico e dotazioni.
2. **Obiettivi:**
  - a) ricomposizione dei margini e delle discontinuità, migliorando la forma urbana e le relazioni con i tessuti contigui;
  - b) incremento di dotazioni e spazi pubblici fruibili (verde, percorsi, attrezzature di prossimità);
  - c) alta qualità ambientale: permeabilità, verde, gestione meteoriche, mitigazione microclimatica e riduzione isole di calore;
  - d) accessibilità e sicurezza della mobilità di prossimità (pedonale/ciclabile) e compatibilità della sosta.
3. **Destinazioni d'uso:**
  - a) residenza e funzioni urbane compatibili;
  - b) ammissione condizionata di funzioni attrattive solo se garantiscono dotazioni, accessi e parcheggi adeguati.

#### **Interventi ammessi:**

- a) interventi di trasformazione e nuova organizzazione urbanistica nel rispetto dei parametri;
- b) interventi di rigenerazione con mix funzionale controllato;
- c) realizzazione di spazi pubblici/uso pubblico, verde e connessioni ciclopedonali;
- d) opere di urbanizzazione primaria e secondaria coerenti con gli obiettivi di qualità urbana.
- e) la nuova costruzione è ammessa esclusivamente alle seguenti condizioni tassative per garantire l'inserimento armonico nel tessuto consolidato:

- **Allineamenti:** I nuovi edifici devono rispettare rigorosamente l'allineamento stradale (cortina edilizia se esistente) prevalente dell'isolato. Non sono ammessi arretramenti che creino spazi vuoti sul fronte strada, salvo per la creazione di spazi pubblici;

- **Altezza e Volumetria:** L'altezza del nuovo edificio non può superare l'altezza massima di 10,50 m né l'altezza media degli edifici dell'isolato, se inferiore. Il volume deve saturare il lotto nel rispetto dell'indice If.
- **Fronte Cieco:** È obbligatorio il completamento della cortina edilizia in aderenza, andando a coprire eventuali pareti cieche o muri di confine grezzi degli edifici adiacenti (chiusura dei lotti interclusi)
- **Divieto di accorpamento:** Non è ammesso l'accorpamento di più lotti per realizzare edifici unici di grandi dimensioni che alterino la morfologia del tessuto B2:
  - c) riqualificazione di parcheggi e spazi pubblici con criteri drenanti e ombreggianti;
  - d) interventi di miglioramento della sicurezza stradale locale e della continuità pedonale.

4. **Modalità di attuazione (regola generale):**

- a) **PUA** come modalità ordinaria per garantire disegno unitario di viabilità, standard, verde e spazi pubblici;
- b) **PCC** ammesso solo quando l'ambito e le opere siano chiaramente risolvibili con un singolo intervento convenzionato, senza necessità di disegno unitario su più proprietà.

5. **Dotazioni e prestazioni minime:**

- a) obbligo di standard e parcheggi;
- b) obbligo di quote minime di permeabilità e alberature ombreggianti;
- c) obbligo di gestione sostenibile delle acque meteoriche (infiltrazione/laminazione/riuso ove possibile).

6. **Disciplina dell'esistente:** Per gli edifici legittimamente esistenti che alla data di approvazione del presente piano superino i parametri di Indice (If/It), Altezza (Hmax) o Copertura (Rc) stabiliti dal presente articolo, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, mantenendo i parametri e le sagome preesistenti. In caso di demolizione e ricostruzione volontaria, l'intervento dovrà invece adeguarsi ai parametri prescrittivi della tabella, salvo l'utilizzo delle premialità previste dalla Legge Regionale per la rigenerazione urbana.

7. **Scomputi e Incentivi:** Non concorrono al calcolo della Superficie Coperta (Rc) e dei Volumi (If/It) e sono ammessi in deroga alle distanze dai confini (nei limiti del D.Lgs. 73/2020):

- a) I maggiori spessori delle murature e dei solai necessari per il raggiungimento di prestazioni energetiche superiori ai minimi di legge (cappotti termici, pareti ventilate);
- b) I volumi tecnici emergenti dalla copertura strettamente necessari per impianti tecnologici (es. extra-corsa ascensori, vani scala di sicurezza, impianti HVAC), purché architettonicamente integrati;

8. **Incentivi Rigenerazione (Reg. 3/2025)**

- Premialità del 35% in caso di demolizione e ricostruzione e del 20% in caso di ampliamento, per tutti gli interventi qualificabili come rigenerazione urbana (miglioramento sismico ed energetico).

## 9. Parametri e indici:

Parametro	Simbolo	Valore Prescrittivo	Note e Definizioni (RET 2016)
Indice Fabbricabilità	If	1,30 mc/mq	Indice fondiario.
Rapporto di Copertura	Rc	35%	Voce 23 RET.
Altezza Massima	Hmax	10,50 m	Voce 29 RET.
Distanza Strade	Ds	5,00 m	Salvo maggiori distanze Codice Strada.
Permeabilità	P	Min. 30%	Voce 3 RET.

### ART. 35 — ZONA Br.u.: TESSUTI RESIDENZIALI DI RECUPERO URBANISTICO

**1. Definizione e Obiettivi** La Zona Br.u. identifica le parti di territorio edificate caratterizzate da insediamenti spontanei o di formazione disorganica, carenti di opere di urbanizzazione primaria complete. L'obiettivo della disciplina è il **recupero urbanistico** inteso come riqualificazione igienico-sanitaria del patrimonio esistente, l'adeguamento delle sedi viarie (allargamento strade) e il reperimento di spazi per parcheggi e verde.

#### 2. Destinazioni d'Uso

- **Ammesse:** Residenza, studi professionali e uffici (nel limite del 20% della S.L.), commercio di vicinato al piano terra (esercizi fino a 250 mq), artigianato di servizio non molesto.
- **Vietate:** Attività industriali, depositi e magazzini all'ingrosso, autolavaggi, sale giochi e scommesse, attività insalubri o che comportino emissioni acustiche incompatibili con l'abitazione.

**3. Disciplina degli Edifici Esistenti** Per gli edifici legittimamente esistenti (ivi compresi quelli condonati con titolo rilasciato) che superano i parametri di cui al Comma 3, sono sempre ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia. La **demolizione e ricostruzione** è ammessa a parità di volume e sagoma esistenti legittimi, oppure con le premialità volumetriche previste dalla L.R. Campania sulla Rigenerazione Urbana (fino al 20%), purché l'intervento risolva le criticità statiche ed energetiche dell'immobile originario.

**4. Prescrizioni Ambientali e Invarianza Idraulica** In tutti gli interventi di nuova edificazione o recupero pesante, è fatto obbligo di garantire l'**invarianza idraulica**: le acque meteoriche di dilavamento delle coperture e dei piazzali devono essere gestite in loco mediante sistemi di accumulo per riuso, trincee drenanti o pozzi perdenti, limitando lo scarico in fognatura pubblica al solo "troppo pieno".

## 5. Nuova edificazione su lotti urbanizzati:

Al fine di garantire il decoro urbano e la continuità della cortina edilizia, nei lotti urbanizzati (intendendosi per tali le aree inedificate o parzialmente edificate residue che risultano completamente urbanizzate) è ammessa la nuova edificazione nel rispetto dell'Indice di Fabbricabilità (If) di cui al Comma 10, alle seguenti condizioni tassative:

- a) **Allineamento:** La nuova costruzione deve rispettare rigorosamente il filo stradale degli edifici contigui;
- b) **Altezza:** L'altezza massima (Hmax) non può superare la media delle altezze degli edifici legittimi in aderenza e, in ogni caso, non può superare l'altezza dell'edificio contiguo più alto, fino ad un massimo assoluto di 10,50 m;
- c) **Profondità:** La profondità del corpo di fabbrica non deve superare quella degli edifici contigui o, in caso di difformità, la media delle profondità, garantendo comunque il rispetto delle distanze dai confini retrostanti;
- d) **Tipologia:** L'intervento deve risolvere le pareti cieche esistenti sui confini laterali.

## 6. Parametri e Indici:

Parametro	Simbolo	Valore Prescrittivo	Note e Definizioni (RET 2016)
Indice Fabbricabilità	If	1,50 mc/mq	Misurato sulla Superficie Fondiaria (SF).
Rapporto di Copertura	Rc	0,35 mq/mq	Voce 23 RET.
Altezza Massima	Hmax	10,50 m	Max 3 piani fuori terra.
Distanza dai Confini	Dc	5,00 m	O in aderenza previo atto d'assenso registrato.
Distanza dalle Strade	Ds	Rispetto C.d.S.	Con obbligo di arretramento per adeguamento sede viaria.
Distanza tra Pareti	Dp	10,00 m	Absoluta inderogabile per pareti finestrate.
Permeabilità	P	Min. 30%	Di cui almeno la metà a verde profondo.

### Art. 36 — D1: Zona D esistente

1. La zona D1 comprende le aree del territorio urbanizzato già caratterizzate da insediamenti produttivi, artigianali e commerciali. In coerenza con l'**art. 16 del Legge Reg. 3/2025**, l'obiettivo primario è la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, il contenimento del consumo di suolo e il miglioramento delle prestazioni ecologiche (permeabilità e gestione acque). La zona **D1** comprende le aree a prevalente destinazione produttiva/terziaria già insediate e dotate di urbanizzazioni, nelle

quali la disciplina è orientata alla **continuità funzionale**, alla sicurezza, alla riduzione degli impatti e alla qualificazione ambientale degli spazi aperti e dei margini.

2. **Obiettivi:**

- a) mantenimento e adeguamento funzionale delle attività esistenti;
- b) razionalizzazione della logistica e della sosta, limitando interferenze con la viabilità urbana;
- c) mitigazione degli impatti (rumore, emissioni, traffico, paesaggio);
- d) incremento di permeabilità, verde e ombreggiamento (riduzione isole di calore), specie su piazzali e parcheggi.

3. **Destinazioni d'uso:**

- **Ammesse:** Attività industriali, artigianali, depositi, logistica leggera, commercio all'ingrosso. Uffici e residenza del custode sono ammessi solo se asserviti all'attività principale (max 1 alloggio per lotto, max 120 mq).
- **Vietate:** Industrie insalubri di prima classe, residenza civile speculativa, attività rumorose non mitigate.

4. **Prescrizioni ambientali e prestazionali:**

- a) per piazzali, parcheggi e aree di manovra è richiesto l'uso di soluzioni che riducano l'impermeabilizzazione e il surriscaldamento (pavimentazioni drenanti, fasce verdi, alberature, schermature);
- b) è richiesto un sistema di gestione delle acque meteoriche che eviti aggravio del deflusso e privilegi infiltrazione/laminazione/riuso;
- c) lungo i margini verso tessuti residenziali o spazi pubblici sono richieste fasce di mitigazione verde.

5. **Modalità di attuazione:**

- a) intervento diretto per interventi puntuali conformi;
- b) **PCC** quando sono necessarie opere o dotazioni (viabilità, sosta, mitigazioni, uso pubblico);
- c) **PUA** per riorganizzazioni complesse di comparti o pluralità di lotti/proprietà.

6. **Disciplina dell'esistente:** Per gli edifici legittimamente esistenti che alla data di approvazione del presente piano superino i parametri di Indice (If/It), Altezza (Hmax) o Copertura (Rc) stabiliti dal presente articolo, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, mantenendo i parametri e le sagome preesistenti. In caso di demolizione e ricostruzione volontaria, l'intervento dovrà invece adeguarsi ai parametri prescrittivi della tabella, salvo l'utilizzo delle premialità previste dalla Legge Regionale per la rigenerazione urbana.

**Resta consentita l'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento dei manufatti esistenti, entro gli indici di zona.**

7. **Frazionamento e Cambio d'Uso (Innovazione)** È consentito il frazionamento di capannoni esistenti in più unità immobiliari autonome, purché ogni nuova unità: a) Abbia una superficie minima di **150 mq**; b) Sia dotata di accesso indipendente e servizi igienici autonomi; c) Garantisca la dotazione propria di parcheggi pertinenziali e spazi di manovra senza gravare sulle aree pubbliche.

8. **Modalità di Intervento e Incentivi (Reg. 3/2025)**

- E' ammessa la **Manutenzione, Ristrutturazione Edilizia e Demolizione e Ricostruzione.**

- **Incentivi per la Rigenerazione:** In caso di demolizione e ricostruzione con miglioramento sismico ed energetico (Classe A), è ammesso un **incremento volumetrico del 20%** (in deroga all'if di 0,50), purché reperito in altezza senza aumentare la superficie coperta (Rc).

## 9. Parametri e indici:

Parametro	Simbolo	Valore Prescrittivo	Note e Definizioni (RET 2016)
Indice Fabbricabilità	If	0,50 mq/mq	Superficie Lorda / Sup. Fondiaria (Voce 12/14).
Rapporto di Copertura	Rc	50%	Voce 23 RET.
Altezza Massima	Hmax	10,50 m	Altezza massima (adeguata per logistica).
Distanza Confini	Dc	5,00 m	Voce 30 RET.
Permeabilità	P	Min. 20%	Obbligo alberature nei parcheggi.

## Art. 37 — D2: Produttive esistenti e di completamento

1. La Zona D2 comprende le parti di territorio destinate ad insediamenti produttivi, artigianali, commerciali e logistici già parzialmente urbanizzate o in fase di completamento. L'obiettivo è la saturazione dei lotti residui garantendo un ordinato assetto viabilistico e la dotazione di servizi interni.
2. **Obiettivi:**
  - a) riqualificazione del tessuto produttivo e modernizzazione degli insediamenti;
  - b) riordino della maglia infrastrutturale interna, degli accessi e della logistica;

- c) realizzazione o potenziamento delle dotazioni necessarie (parcheggi, verde, mitigazioni);
- d) incremento della sostenibilità: permeabilità, gestione meteoriche, microclima.

### 3. Destinazioni d'uso:

#### **Ammesse:**

- Industrie manifatturiere e laboratori artigianali;
- Depositi, magazzini e logistica;
- Commercio all'ingrosso e Grande Distribuzione Organizzata (GDO);
- Attività direzionali e uffici (nel limite del 30% della S.L.);
- Attività di servizio all'automobile (officine, carrozzerie, gommisti);
- Residenza (esclusivamente un alloggio per il custode/titolare, max 120 mq).

#### **Vietate:**

- Residenza speculativa (condomini, ville);
- Industrie insalubri di I classe (salvo deroga ASL specifica);
- Attività che producano fumi, rumori o scarichi non trattabili.

### 4. Interventi ammessi:

**a) Nuova Costruzione:** Ammessa sui lotti liberi o interclusi nel rispetto degli indici di zona.

**b) Ampliamento:** Ammesso per gli edifici esistenti fino al raggiungimento dei parametri massimi (If e Rc).

**c) Ristrutturazione Edilizia:** Ammessa anche con **demolizione e ricostruzione** a parità di volume o con l'applicazione delle premialità previste dalle leggi regionali vigenti sulla rigenerazione produttiva.

**d) Manutenzione e Restauro:** Sempre ammessi sul patrimonio esistente.

### 5. Modalità di attuazione (regola generale):

a) **PUA** come modalità ordinaria, quando la zona richiede disegno unitario di accessi, viabilità, standard, mitigazioni e gestione acque;

b) **PCC** ammesso solo per interventi singoli chiaramente autosufficienti e con obblighi convenzionati completi;

c) comparto edificatorio e perequazione ove necessario per pluralità di proprietà e riparti equi.

6. **Disciplina dell'esistente:** Per gli edifici legittimamente esistenti che alla data di approvazione del presente piano superino i parametri di Indice (If/It), Altezza (Hmax) o Copertura (Rc) stabiliti dal presente articolo, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, mantenendo i parametri e le sagome preesistenti. In caso di demolizione e ricostruzione volontaria, l'intervento dovrà invece adeguarsi ai parametri prescrittivi della tabella, salvo l'utilizzo delle premialità previste dalla Legge Regionale per la rigenerazione urbana.

7. **Frazionamento e Cambio d'Uso (Innovazione)** È consentito il frazionamento di capannoni esistenti in più unità immobiliari autonome, purché ogni nuova unità: a) Abbia una superficie minima

di **150 mq**; b) Sia dotata di accesso indipendente e servizi igienici autonomi; c) Garantisca la dotazione propria di parcheggi pertinenziali e spazi di manovra senza gravare sulle aree pubbliche.

**8. Prestazioni obbligatorie:**

- a) quote minime di permeabilità e di verde ombreggiante su piazzali e parcheggi;
- b) drenaggio urbano sostenibile e gestione meteoriche;
- c) mitigazione paesaggistica dei fronti verso viabilità e contesti sensibili.

**d) Dotazioni interne e Spazi di manovra (Prescrizione vincolante):** Per tutti gli interventi che comportino aumento di carico urbanistico è fatto obbligo di reperire e mantenere **interamente all'interno del lotto** di pertinenza: Gli spazi per la sosta temporanea e la manovra degli automezzi pesanti (carico/scarico), dimensionati in modo da non creare intralcio alla viabilità pubblica esterna; I parcheggi pertinenziali per dipendenti e visitatori, in misura non inferiore a **1 mq ogni 10 mc** di volume costruito (o secondo normativa commerciale specifica per le GDO).

**e) Tipologia e Decoro:** Sono ammessi capannoni industriali/commerciali (prefabbricati o in opera). I fronti prospicienti la strada pubblica devono essere curati con finiture di qualità civile/industriale. Le recinzioni devono essere trasparenti (tipo grigliato) per almeno il 70% della superficie.

- 9. Mitigazione Ambientale** È fatto obbligo di realizzare una **fascia verde alberata** (filtro vegetale) lungo i confini del lotto, composta da essenze autoctone ad alto fusto, al fine di mitigare l'impatto visivo e acustico delle attività produttive verso l'esterno.

**10. Parametri e indici:**

Parametro	Simbolo	Valore Prescrittivo	Note e Definizioni (RET 2016)
Indice Territoriale	It	0,50 mq/mq	Superficie Lorda su Sup. Territoriale (Voce 18).
Rapporto di Copertura	Rc	50%	Voce 23 RET.
Altezza Massima	Hmax	10,50 m	Voce 29 RET.
Distanza Strade	Ds	10,00 m	Fascia di rispetto interna.
Permeabilità	P	Min. 25%	Con sistemi di drenaggio sostenibile.

**ART. 38 — ZONA G: ATTREZZATURE TECNICO DISTRIBUTIVE**

**1. Definizione e Obiettivi** La Zona G comprende le aree destinate ad attrezzature tecniche di distribuzione carburanti, stazioni di servizio, autolavaggi, e relativi servizi complementari (bar, ristoro, piccoli empori), nonché attrezzature commerciali all'ingrosso o depositi che richiedono ampi spazi di manovra scoperti. L'obiettivo è regolamentare tali impianti garantendo la sicurezza viabilistica e la dotazione di servizi per l'utenza.

## 2. Destinazioni d'Uso:

- **Ammesse:** Impianti di distribuzione carburanti (liquidi e gassosi), stazioni di ricarica elettrica, autolavaggi, officine meccaniche/gommisti, attività commerciali accessorie (bar/ristoro fino a 150 mq), depositi a cielo aperto, parcheggi custoditi.
- **Vietate:** Residenza (salvo alloggio custode), attività industriali insalubri, scuole, attrezzature sanitarie o luoghi sensibili incompatibili con la natura tecnica della zona.

## 3. Prescrizioni Specifiche

- **Accessi:** L'apertura di accessi carrabili deve essere autorizzata dall'Ente proprietario della strada e deve garantire le corsie di accumulo/decelerazione per non intralciare il traffico, conformemente al Codice della Strada.
- **Sicurezza Ambientale:** Le aree destinate alla movimentazione di carburanti o lavaggio devono essere pavimentate con materiali impermeabili e dotate di apposita rete di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia (disoleazione) prima dell'immissione in fogna.
- **Verde:** Le fasce di rispetto verso i confini devono essere sistemate a verde con alberature di alto fusto per la mitigazione visiva e ambientale.

## 4. Indice e Parametri:

Parametro	Simbolo	Valore Prescrittivo	Note
Indice Utilizzazione (Coperto)	Uf1	0,25 mq/mq	Per edifici chiusi (uffici, shop, officine).
Indice Utilizzazione (Scoperto)	Uf2	0,50 mq/mq	Per pensiline, tettoie aperte e piazzali attrezzati.
Rapporto di Copertura	Rc	40%	Max superficie coperta da edifici e tettoie.
Altezza Massima	Hmax	7,50 m	Max 1 piano fuori terra (salvo totem pubblicitari).
Distanza dai Confini	Dc	10,00 m	Distanza di sicurezza maggiorata per rischio incendio.
Distanza dalle Strade	Ds	Rispetto C.d.S.	Rispetto fasce per distributori (Art. 16 e s.m. C.d.S.).

<b>Permeabilità</b>	<b>P</b>	<b>Min. 20%</b>	<b>Obbligo di disoleatori per le acque di piazzale.</b>
---------------------	----------	-----------------	---

---

Art. 39 — F: Attrezzature pubbliche ad uso pubblico

---

1. La zona **F — Attrezzature pubbliche ad uso pubblico** comprende le aree destinate a servizi, attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, nonché spazi aperti e infrastrutture al servizio della collettività (istruzione, attrezzature collettive, verde, sport, parcheggi, servizi sanitari e amministrativi, ecc.).
2. **Obiettivi:**
  - a) garantire accessibilità, continuità e qualità delle dotazioni;
  - b) assicurare fruibilità effettiva e sicurezza;
  - c) incrementare qualità dello spazio pubblico e prestazioni ambientali (verde, ombreggiamento, permeabilità).
3. **Destinazioni d'uso:**
  - a) ammesse esclusivamente funzioni di servizio pubblico o di interesse generale e funzioni complementari strettamente connesse (es. locali di supporto, piccole attività accessorie);
  - b) sono vietate destinazioni estranee alla funzione di servizio o che determinino privatizzazione non autorizzata dello spazio.
4. **Interventi ammessi:**
  - a) realizzazione, ampliamento e adeguamento di attrezzature pubbliche e di uso pubblico;
  - b) riqualificazione di spazi aperti, verde e parcheggi;
  - c) interventi di miglioramento sismico, energetico, accessibilità universale.
5. **Prescrizioni prestazionali:**
  - a) obbligo di accessibilità universale e continuità dei percorsi;
  - b) dotazione di ombreggiamento e verde, specie in parcheggi e spazi di attesa;
  - c) pavimentazioni drenanti e gestione meteoriche coerente con strategie ecosistemiche;
  - d) sicurezza e illuminazione adeguata negli spazi pubblici.
6. **Uso Pubblico e Convenzionamento.** La realizzazione di attrezzature da parte di soggetti privati è ammessa solo previa stipula di una **convenzione** con il Comune che disciplini l'uso pubblico, le tariffe (ove previste), la manutenzione e l'accessibilità universale.
7. **Disciplina dell'Esistente** Per le attrezzature esistenti sono ammessi interventi di ampliamento funzionale nel limite del 20% della S.L. esistente, anche in deroga agli indici Rc, purché necessari per adeguamenti normativi (sicurezza, igiene, barriere architettoniche).
8. **Modalità di attuazione:**
  - a) interventi pubblici mediante progettazione e programmazione comunale;
  - b) interventi privati o in partenariato pubblico-privato mediante convenzione che disciplini uso pubblico, manutenzione, tempi e garanzie.

## 9. Parametri e indici:

Sottozona	Parametro	Valore	Note e Definizioni (RET 2016)
F-IS (Istruzione)	Rc / Hmax	0,30 / 10,50 m	Scuole e servizi educativi.
F-AC (Interesse Comune)	Rc / Hmax	0,40 / 10,50 m	Centri civici, religiosi, culturali.
F-V (Verde Pubblico)	P min	80%	Superficie permeabile profonda (Voce 3).
F-P (Parcheggi)	P min	100% (stalli)	Obbligo pavimentazioni drenanti (grigliati).

### Art. 40 — Social Housing: Edilizia Residenziale Sociale (ERS) / Housing sociale

1. La zona **SH — ERS/Housing sociale** comprende ambiti destinati alla realizzazione di edilizia residenziale sociale, pubblica o convenzionata, finalizzata a rispondere al fabbisogno abitativo con criteri di sostenibilità, mix sociale e qualità urbana.
2. **Obiettivi:**
  - a) garantire una quota di offerta abitativa socialmente accessibile;
  - b) assicurare qualità insediativa, dotazioni e spazio pubblico adeguati;
  - c) integrare l'ambito con la città attraverso connessioni e servizi di prossimità;
  - d) assicurare elevate prestazioni ambientali (permeabilità, verde, microclima, meteoriche).
3. **Destinazioni d'uso:**
  - a) residenza sociale come destinazione principale;
  - b) ammesse funzioni complementari di servizio (spazi collettivi, servizi di quartiere, attrezzature di prossimità);
  - c) vietate funzioni incongrue che alterano il carattere sociale o aggravano traffico e impatti.
4. **Interventi ammessi:**
  - a) nuova realizzazione e trasformazione urbanistica dell'ambito, con standard e dotazioni adeguate;
  - b) interventi di rigenerazione e mix funzionale controllato, se coerenti con obiettivi sociali.
5. **Modalità di attuazione (regola generale):**
  - a) **PUA** e/o **PCC** con convenzione, per disciplinare quote, requisiti, criteri di assegnazione (se di competenza), dotazioni, tempi, garanzie e manutenzione;
  - b) possibile inserimento nel PO come intervento prioritario.
6. **Obblighi prestazionali e dotazioni:**
  - a) obbligo di standard e parcheggi;
  - b) obbligo di spazi pubblici/uso pubblico qualificati e ombreggiati;

- c) obbligo di gestione meteoriche e quota permeabile minima;
- d) criteri di accessibilità universale e sicurezza.

## 7. Parametri e indici:

Parametro	Simbolo	Valore Prescrittivo	Note e Definizioni (RET 2016)
Indice Territoriale	It	0,90 mc/mq	Indice volumetrico (Voce 19).
Rapporto di Copertura	Rc	30%	Voce 23 RET.
Altezza Massima	Hmax	10,50 m	Voce 29 RET.
Quota Sociale	QS	Min. 40%	Quota di SL destinata a ERS.
Permeabilità	P	Min. 35%	Qualità ecologica degli spazi aperti.

COMUNE DI TRENTOLO DUCENTA  
 COMUNE DI TRENTOLO DUCENTA  
 Protocollo N. 0006687/2026 del 11/05/2026

### Art. 41 — E: Parco agricolo urbano

1. La zona **E — Parco agricolo urbano** comprende gli ambiti agricoli periurbani con funzione produttiva, paesaggistica ed ecosistemica, e con ruolo di mitigazione e connessione ecologica tra città e territorio rurale.
2. **Obiettivi:**
  - a) tutela della funzione agricola e del suolo come risorsa;
  - b) contenimento del consumo di suolo e preservazione della permeabilità;
  - c) valorizzazione del paesaggio agrario e delle continuità ecologiche;
  - d) promozione di fruizione compatibile (percorsi, connessioni verdi) senza urbanizzazione impropria.
3. **Destinazioni d'uso:**
  - a) prevalenza agricola;
  - b) ammesse attività connesse e compatibili (strutture pertinenziali agricole, trasformazione/ vendita diretta nei limiti consentiti, agriturismo se previsto e compatibile);
  - c) vietate destinazioni incongrue e funzioni urbane che determinino trasformazione irreversibile del suolo.
4. **Interventi ammessi:**
  - a) manutenzione e adeguamento di manufatti esistenti legittimi secondo normativa;
  - b) nuove strutture agricole solo se strettamente funzionali all'attività agricola e nel rispetto di parametri, limiti e condizioni;
  - c) opere di miglioramento fondiario e sistemazioni idraulico-agrarie;
  - d) Nuove costruzioni ammesse solo per Imprenditori Agricoli Professionali (IAP) con Piano di Utilizzazione Aziendale.

e) realizzazione di percorsi e attrezzature leggere per fruizione compatibile, se previste e con limitato impatto.

**5. Prescrizioni ambientali:**

- a) divieto o forte limitazione dell'impermeabilizzazione;
- b) tutela di filari, siepi, reticoli idraulici e elementi vegetazionali;
- c) gestione meteoriche coerente con conservazione del suolo e prevenzione rischi;
- d) eventuali fasce verdi di mitigazione verso il margine urbano.

**6. Modalità di attuazione:**

- a) intervento diretto per interventi ordinari conformi;
- b) piano aziendale/interaziendale ove richiesto da normativa e/o da Allegato C;
- c) PUA/PCC solo per interventi complessi ammessi e con interesse pubblico definito.

**7. Parametri e indici:**

Parametro	Simbolo	Valore Prescrittivo	Note e Definizioni (RET 2016)
Indice Fondiario (Residenza)	If	0,03 mc/mq	Solo per residenza conduttore fondo agricolo.
Indice Fondiario (Annessi)	If	0,05 mq/mq	Serre, depositi attrezzi (connessione funzionale).
Lotto Minimo	Sm	3.000 mq	Superficie minima per edificare.
Altezza Massima	Hmax	7,50 m	Voce 29 RET.
Permeabilità	P	Min. 90%	Tutela massima del suolo.

## CAPO V — DISCIPLINA DEL TERRITORIO COMUNALE (TU/TR) E ZONE OMOGENEE

### Art. 42 — Fasce di Rispetto e Vincoli

**1. Disciplina Generale** Le fasce di rispetto (stradali, cimiteriali, ferroviarie, corsi d'acqua) sono inedificabili per quanto riguarda i volumi edilizi fuori terra residenziali o produttivi. In tali ambiti prevalgono le normative di settore sovraordinate.

**2. Interventi Ammessi in Deroga (Usi Compatibili)** Fatti salvi i nulla osta degli Enti competenti (Ente proprietario della strada, ASL, ecc.), nelle fasce di rispetto sono ammessi i seguenti interventi finalizzati alla riqualificazione urbana e alla dotazione di servizi:

- **Fasce Stradali:**

- a) Realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili e aree a verde attrezzato;
- b) Realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso o interrati (che non emergano dal suolo), nel rispetto del Codice della Strada;
- c) Cabine e impianti tecnologici a rete di pubblico servizio;
- d) Distributori di carburante e relative strutture di servizio (ove consentito dal piano carburanti).

- **Fascia Cimiteriale:**

- a) Parcheggi al servizio del cimitero e chioschi per la vendita di fiori (strutture precarie/amovibili);
- b) Opere pubbliche e infrastrutture stradali;
- c) Ampliamento del cimitero stesso.

**3. Edifici Esistenti nelle Fasce:** Per gli edifici legittimamente esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e sagoma, finalizzati al miglioramento igienico-sanitario, statico ed energetico.

**4. Inedificabilità:** Nelle fasce di rispetto è vietata la realizzazione di nuovi volumi edilizi residenziali, produttivi o commerciali fuori terra.

Ai fini dell'applicazione del presente Piano, valgono le seguenti distanze minime di rispetto, misurate in proiezione orizzontale dal limite dell'infrastruttura o del bene tutelato, salvo diverse disposizioni più restrittive degli Enti gestori:

#### 5. Modalità di Misurazione

- **Strade:** Dal confine della proprietà stradale (solitamente piede della scarpata o ciglio esterno del fosso di guardia).
- **Cimitero:** Dal muro di cinta perimetrale esterno.
- **Corsi d'acqua:** Dal piede esterno dell'argine maestro o, in mancanza, dal ciglio di sponda (limite di massima piena ordinaria).

<b>TIPOLOGIA DI VINCOLO E NORMATIVA</b>	<b>DISTANZA MINIMA (Metri lineari)</b>	<b>PRESCRIZIONI, USI AMMESSI E DEROGHE</b>
<b>CIMITERIALE</b>  <i>(Art. 338 R.D. 1265/34 e s.m.i.)</i>	<b>200 m</b>  <b>(Riduzione 50 m)</b>	<p>La fascia è ridotta a 50 m in continuità e allineamento con la disciplina urbanistica vigente nel limitrofo Comune di San Marcellino (ente dove il Cimitero ricade per più della metà dell'estensione), al fine di garantire l'omogeneità del trattamento urbanistico sui due versanti territoriali.</p> <p>Usi ammessi: Parcheggi pertinenziali cimiteriali, verde pubblico, chioschi fiori (strutture amovibili).</p>
<b>STRADALE - Fuori Centro Abitato</b>  <i>(D.P.R. 495/92 - Codice della Strada)</i>	<b>A (Autostrada): 60 m</b>  <b>B (Extraurb. Princ.): 40 m</b>  <b>C (Extraurb. Sec.): 30 m</b>  <b>F (Locale): 20 m</b>	<p>Le distanze si misurano dal confine della proprietà stradale.</p> <p>Usi ammessi: Parcheggi a raso (non edificati), viabilità di servizio, verde, impianti tecnologici a rete interrati.</p>
<b>STRADALE - Centro Abitato</b>  <i>(D.P.R. 495/92 - Codice della Strada)</i>	<b>D (Scorrimento): 20 m</b>  <b>E (Quartiere): 10 m</b>	<p>Nuove Costruzioni: Rispetto tassativo.</p> <p>Ristrutturazioni: Ammesso il mantenimento dell'allineamento esistente consolidato (filo edilizio), anche se inferiore, per interventi senza demolizione e ricostruzione.</p>

	F (Locale): 5-10 m	
<b>FERROVIARIA</b>  <i>(D.P.R. 753/80)</i>	30 m	Misurata dalla rotaia più vicina.  <b>Deroghe:</b> Ammesse solo con autorizzazione specifica dell'Ente Gestore (RFI) per opere pubbliche o di pubblica utilità.
<b>IDRAULICA (Corsi d'acqua)</b>  <i>(R.D. 523/1904 - Polizia Idraulica)</i>	10 m	Dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda.  <b>Vincolo Assoluto:</b> Inedificabilità totale per qualsiasi volume (anche interrato). Ammesso solo verde agricolo o parchi fluviali senza strutture fisse.
<b>PAESAGGISTICA (Fiumi)</b>  <i>(D.Lgs. 42/2004 - Galasso)</i>	150 m	Fascia di tutela paesaggistica.  <b>Prescrizione:</b> Non è un vincolo di inedificabilità assoluta, ma ogni intervento è subordinato all'Autorizzazione Paesaggistica della Soprintendenza.
<b>DEPURATORE</b>  <i>(Delibera Min. LL.PP. 1977)</i>	100 m	Inedificabilità assoluta per residenza e attività che comportino permanenza umana prolungata.  <b>Deroghe:</b> Ammessi impianti tecnologici connessi al servizio idrico, verde-filtro, attività produttive non alimentari (previo parere ASL).

<b>ELETTRODOTTI</b>	<b>Dpa</b>	<b>Distanza di Prima Approssimazione calcolata in base alla tensione della linea.</b>
<i>(D.P.C.M. 08/07/2003)</i>	<i>(Variabile)</i>	<b>Obbligo: Rispetto del limite di esposizione ai campi magnetici (&lt; 3 µT) per scuole, ospedali e residenze.</b>

Art. 43 — DISPOSIZIONI COMUNI TECNICHE E PRESTAZIONALI

**1. Campo di Applicazione e Prevalenza:** Le presenti disposizioni si applicano a tutti gli interventi edilizi e urbanistici sul territorio comunale. Esse integrano le norme specifiche di zona (Capo V) e, in caso di contrasto, prevalgono se più restrittive in materia di sicurezza, igiene e distanze.

**2. Disciplina delle Distanze (D.M. 1444/68 e Deroghe)**

- **Nuove Costruzioni:** Rispetto tassativo delle distanze minime:
  - 5,00 m dai confini di proprietà;
  - 10,00 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
  - Distanze dal ciglio stradale secondo il Codice della Strada (D.P.R. 495/92).
- **Demolizione e Ricostruzione (Art. 2-bis D.P.R. 380/01):** La ricostruzione di edifici esistenti è ammessa nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti, anche se inferiori ai minimi di legge, purché non vi sia incremento dell'area di sedime né avanzamento verso i confini o verso la strada.
- **Incentivi Energetici (D.Lgs. 73/2020):** I maggiori spessori delle murature esterne (cappotti termici, facciate ventilate) e delle coperture non sono computati nelle distanze dai confini e dalle altre costruzioni, né nelle altezze massime, fino ad un massimo di 30 cm.

**3. Verifica degli Standard e Monetizzazione:** Il mutamento di destinazione d'uso, anche se attuato senza opere edilizie, comporta sempre l'obbligo di verificare il soddisfacimento degli standard urbanistici (parcheggi e aree a verde) richiesti per la nuova funzione insediata.

a) **Reperimento:** Le dotazioni devono essere reperite all'interno del lotto di pertinenza o in aree limitrofe asservite.

b) **Monetizzazione:** Qualora sia dimostrata l'impossibilità tecnica di reperire le aree per standard all'interno del lotto (es. tessuti storici saturi), è ammessa la **monetizzazione** delle superfici mancanti. Il contributo è calcolato in base alle tariffe comunali vigenti al momento del rilascio del titolo, e i relativi proventi sono vincolati alla realizzazione di opere di urbanizzazione o acquisizione di aree pubbliche. c) **Esclusioni:** Sono esentati dal reperimento degli standard o dalla monetizzazione i mutamenti d'uso che non comportano

incremento del carico urbanistico (es. cambio all'interno della stessa categoria funzionale omogenea), salvo diversa disposizione delle norme di zona.

**4. Recupero Abitativo dei Sottotetti (L.R. 15/2000)** È ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, nel rispetto della legge regionale vigente, alle seguenti condizioni:

- **Altezza:** Altezza media ponderale netta di almeno 2,40 m (2,20 m per accessori).
- **Volumetria:** Il recupero non costituisce nuova volumetria ai fini degli indici di zona.
- **Modifiche:** È ammessa l'apertura di lucernari e finestre a falda. La modifica delle quote di colmo e gronda è ammessa nel limite massimo di 50 cm solo per raggiungere l'altezza minima di legge, salvo vincoli paesaggistici.

**5. Volumi Tecnici e Impianti** Non costituiscono volumetria urbanistica i volumi tecnici emergenti dalla copertura (extra corsa ascensori, vani scala, locali caldaia) se strettamente dimensionati sulle esigenze tecniche e privi di finiture civili. Gli impianti tecnologici esterni (unità moto condensanti, canne fumarie) devono essere integrati architettonicamente o schermati, evitando l'installazione sui fronti principali prospicienti la pubblica via, specialmente in Zona A.

**6. Accessibilità Universale e Barriere Architettoniche** Tutti gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia devono garantire l'accessibilità e la visitabilità ai sensi della L. 13/89 e del D.M. 236/89. Negli edifici aperti al pubblico e negli spazi pubblici (piazze, percorsi), il progetto deve garantire l'assenza di barriere architettoniche e la fruibilità da parte di persone con ridotta capacità motoria o sensoriale.

**7. Reti Tecnologiche e Sottoservizi** Ogni nuovo intervento deve prevedere l'allaccio alle reti pubbliche esistenti (idrica, fognaria, elettrica, gas, fibra ottica).

- **Fognatura:** È vietato lo scarico di acque meteoriche nella fognatura nera. Le reti devono essere separate (bianche/nere).
- **Invarianza Idraulica:** Come previsto nelle singole zone, le acque meteoriche di dilavamento di tetti e piazzali devono essere gestite prioritariamente in loco (dispersione, accumulo) limitando l'apporto in fognatura pubblica.

**8. Recinzioni e Sistemazioni Esterne**

- **Fronti su strada:** Le recinzioni su strada devono essere trasparenti per almeno il 50% della superficie (cancellate, reti) e avere altezza massima di 2,00 m (parte cieca max 0,60 m).
- **Siepi:** È obbligatorio l'uso di essenze arbustive autoctone all'interno delle recinzioni.

**9. Monitoraggio del Piano** L'Ufficio di Piano verifica con cadenza biennale lo stato di attuazione del PUC, monitorando il consumo di suolo, la dotazione di standard realizzati e l'efficacia delle norme sulla rigenerazione, proponendo eventuali varianti di adeguamento se necessario.

Art. 44 — Mutamento di destinazione d'uso

1. **Ammissibilità:** Il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, è ammesso esclusivamente tra funzioni previste come "Ammesse" o "Compatibili" nella Zona Omogenea di appartenenza.

2. **Verifica degli Standard**

- **Senza aggravio di carico:** Il passaggio a destinazioni con minor carico urbanistico (es. da Direzionale a Residenziale in Zona B) è sempre ammesso e gratuito.
- **Con aggravio di carico:** Il passaggio a destinazioni con maggior carico urbanistico (es. da Residenziale a Commerciale/Direzionale, o frazionamento in più unità) è subordinato al reperimento o alla monetizzazione degli standard a parcheggio pubblico e alla dimostrazione del reperimento dei parcheggi pertinenziali privati (Legge Tognoli) all'interno del lotto.

**3. Divieto di Trasformazione Garage:** È vietato il mutamento di destinazione d'uso dei garage vincolati (parcheggi pertinenziali obbligatori ex L. 122/89) in altre destinazioni d'uso (residenziale, commerciale, deposito), salvo dimostrazione del reperimento di nuovi stalli di sosta equivalenti all'interno della stessa proprietà.

#### ART. 45 — DOTAZIONI TERRITORIALI, STANDARD E PEREQUAZIONE

- 1. Obbligo di Reperimento:** Gli interventi che determinano un incremento del carico urbanistico o che rientrano nei casi previsti dalle norme di zona devono garantire le dotazioni territoriali e gli standard dovuti (parcheggi, verde, servizi), secondo quanto previsto: a) Dalla disciplina del presente PUC; b) Dalle Tabelle delle Zone Omogenee (Allegato C); c) Dagli eventuali atti comunali applicativi.
- 2. Verifica Qualitativa e Prestazionale** Le dotazioni e gli standard non devono essere verificati solo quantitativamente (superfici minime), ma anche **qualitativo-prestazionalmente**, assicurando: a) **Fruibilità reale:** Spazi accessibili, privi di barriere architettoniche e sicuri; b) **Qualità ambientale:** Adeguato ombreggiamento con alberature per contrastare le isole di calore, permeabilità dei suoli e gestione delle acque meteoriche; c) **Collocazione strategica:** Con particolare attenzione alle aree a maggiore densità abitativa e carenza di spazio pubblico.
- 3. Modalità di Reperimento:** Il reperimento delle dotazioni avviene prioritariamente: a) Mediante **cessione gratuita** o asservimento all'uso pubblico di aree e opere in loco; b) Mediante **opere di urbanizzazione** realizzate direttamente dal soggetto attuatore a scomputo oneri e disciplinate in convenzione.
- 4. Perequazione e Premialità (Incentivo 2 mc/mq)** Al fine di incentivare la cessione di aree pubbliche senza esproprio:
  - a) Perequazione urbanistica:** nelle zone F, che risultino prossime ad ambiti residenziali, resta consentita la realizzazione di volumetria premiale, determinabili giuste tabelle e parametri di cui all'art.40, con le stesse finalità previste dal richiamato articolo, previa cessione volontaria ed a titolo gratuito di almeno il 65% della superficie fondiaria interessata dall'intervento e ferma restante la facoltà dell'Ente di individuare aree di prevalente interesse pubblico."
  - b) Premialità Volumetriche:** Nei casi di cessione volontaria di aree occorrenti all'Amministrazione per l'ampliamento o la formazione di sedi stradali, parcheggi di vicinato e verde pubblico, è riconosciuta una premialità edificatoria pari a:  
**2,00 mc (metri cubi) per ogni 1,00 mq (metro quadro) ceduto a titolo gratuito: Tale volumetria premiale potrà essere utilizzata nello stesso intervento (nel rispetto delle altezze massime) o in altri ambiti edificabili.**
- 5. Monetizzazione:** la monetizzazione (pagamento sostitutivo della cessione) è ammessa **solo ed esclusivamente** se: a) Espressamente consentita dalla disciplina regionale e/o comunale vigente per la specifica zona; b) L'area da cedere risulti tecnicamente inidonea o non funzionale all'uso pubblico. In ogni caso, la monetizzazione deve rispettare i limiti applicabili previsti dalle tariffe comunali.
- 6. Volumetrie complementari (ex D.M. 1444/68, art. 3 ultimo comma)**  
 Con esclusione delle Zone Omogenee "A1" e "A2", ed ove non ne sia già stato usufruito nell'ambito di titoli edilizi pregressi, è consentita l'allocazione di volumetrie complementari e aggiuntive rispetto alla volumetria residenziale, da destinare a funzioni di servizio (quali commercio di vicinato, studi professionali, artigianato di servizio e similari).

Tale volumetria aggiuntiva è ammessa nella misura massima di **20 mc per ogni 80 mc** di volumetria residenziale assentita o esistente.

Resta fermo ed impregiudicato l'obbligo di reperimento, ovvero in alternativa la relativa monetizzazione, degli standard urbanistici (parcheggi e verde) riferiti e calcolati in base alla volumetria complementare aggiuntiva, secondo quanto disposto dal presente Regolamento.

## CAPO VI — DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

### Art. 46 — Allegati tecnici e valore prescrittivo

1. Gli Allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente RUE/NTA e hanno valore prescrittivo nei limiti ivi indicati. In caso di contrasto tra testo normativo e Allegati, prevale la disciplina più restrittiva e, comunque, la gerarchia delle fonti sovraordinate.  
Sono allegati al presente RUE/NTA:
  - a) Allegato A — Definizioni, parametri e indici urbanistici ed edilizi (definizioni uniformi e criteri di calcolo);
  - b) Allegato B — Destinazioni d'uso – categorie funzionali e criteri di compatibilità;
  - c) Allegato C — Tabelle ZTO: destinazioni, indici e parametri (sintesi prescrittiva);
  - d) Allegato D — Abaco sigle, retini e terminologie per tavole di zonizzazione (coerenza tra norme e rappresentazione cartografica).
2. Il Comune può approvare, con atto integrativo coerente con il PUC/PSU, ulteriori allegati tecnici (abachi prestazionali, schemi convenzionali, modulistica e schede tipo), senza introdurre nuova disciplina sostanziale.
3. Le relazioni illustrative e gli elaborati conoscitivi hanno valore interpretativo e di supporto, salvo esplicita attribuzione di efficacia prescrittiva.

### Art. 47 — Norme transitorie per procedimenti in corso e strumenti attuativi vigenti

**1. Procedimenti in Corso (Salvaguardia)** Per le istanze di Permesso di Costruire, SCIA o Piani Attuativi (PUA) già protocollate e non ancora concluse alla data di adozione del presente PUC, il proponente ha facoltà di optare per:

- a) La conclusione dell'iter secondo la disciplina urbanistica previgente (P.R.G./N.T.A.), purché i lavori inizino entro i termini di legge;
- b) L'adeguamento del progetto alle nuove norme del presente PUC. Le varianti in corso d'opera a titoli già rilasciati sono valutate secondo la normativa vigente al momento del rilascio del titolo originario, purché non comportino variazioni essenziali o aumenti di carico urbanistico.

**2. Validità dei Piani Attuativi Vigenti** I Piani di Lottizzazione e i PUA approvati e convenzionati prima dell'entrata in vigore del PUC mantengono efficacia fino alla naturale scadenza della convenzione. Alla scadenza, per le parti non attuate, si applica integralmente la disciplina del nuovo PUC.

**3. Tolleranze Costruttive ed Esecutive (Recepimento D.L. 69/2024 "Salva Casa")** In conformità alla normativa nazionale vigente, non costituiscono violazione edilizia e sono dichiarate legittime le parziali difformità realizzate durante l'esecuzione dei lavori rispetto al titolo abilitativo, purché contenute entro i limiti di tolleranza previsti dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 (come modificato dal D.L. 69/2024), ivi comprese le tolleranze geometriche, dimensionali e di localizzazione.

**4. Stato Legittimo degli Immobili** Ai fini dell'applicazione delle presenti norme e della presentazione di nuove istanze, lo stato legittimo dell'immobile è quello definito dall'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001. Eventuali piccole difformità o parziali irregolarità sanabili non precludono la presentazione di istanze di recupero o manutenzione, ferma restando la necessità di regolarizzazione secondo le procedure di legge (SCIA in sanatoria / Accertamento di conformità).

#### Art. 48 — Rettifiche, errori materiali e interpretazione

---

1. Errori materiali, refusi, incongruenze grafiche non sostanziali e meri adeguamenti redazionali possono essere corretti con atto amministrativo comunale, senza costituire variante sostanziale, purché:
  - a) non incidano su destinazioni d'uso, indici e parametri;
  - b) non alterino le scelte di piano;
  - c) non comportino incrementi di carico urbanistico.
2. In caso di dubbi interpretativi, l'Amministrazione può emanare **atti di indirizzo applicativo** e chiarimenti, nel rispetto della gerarchia delle fonti e senza introdurre nuova disciplina sostanziale.

#### Art. 49 — Abrogazioni e coordinamento normativo

---

1. Dalla data di entrata in vigore del presente RUE sono abrogate le disposizioni regolamentari comunali incompatibili con esso, nei limiti di competenza.
2. Restano ferme le norme di settore vigenti (igienico-sanitarie, sicurezza, impianti, prevenzione incendi, barriere architettoniche, paesaggio, ambiente), che prevalgono in caso di contrasto.

#### Art. 50 — Entrata in vigore, pubblicazione e aggiornamenti

---

1. Il presente RUE entra in vigore secondo le modalità e i termini stabiliti dal procedimento di approvazione del PUC/PSU e dalle disposizioni applicabili.
  2. Il RUE è pubblicato sul sito istituzionale del Comune e reso disponibile in formato idoneo alla consultazione.
  3. Il Comune provvede agli aggiornamenti necessari per:
    - a) adeguamento a normative sopravvenute;
    - b) esiti del monitoraggio di cui all'Art. 41;
    - c) correzioni e integrazioni degli allegati tecnici, secondo le procedure previste.
- 
-

ALLEGATO A — SINTESI PARAMETRI URBANISTICI

ZONA	INDICE MAX(If / It)	R.C. MAX(%)	H MAX(m)	DISTANZA CONFINI (Dc)
A1	Vol. Esistente	Esistente	Esistente	Esistente
A2	Vol. Esistente	50%	Esistente	Esistente
B	1,50 mc/mq (intercluso)	35%	10,50	5,00 m
B1	1,40 mc/mq	35%	10,50	5,00 m
B2	1,30 mc/mq*	30%	10,50	5,00 m
Br.u.	1,50 mc/mq	35%	10,50	5,00 m
D1	0,50 mq/mq	50%	10,50	5,00 m
D2	0,50 mq/mq*	50%	10,50	5,00 m
F	--	30-40%	10,50	5,00 m
G	0,25 mq/mq	40%	7,50	10,00 m
SH	0,90 mc/mq*	30%	10,50	5,00 m
E	0,03 mc/mq	--	7,50	10,00 m

**I**  
 COMUNE DI TARENTOLA DUCENTA  
 COMUNE DI TARENTOLA DUCENTA  
 Protocollo N. 0006687/2026 del 11/05/2026

ALLEGATO B – QUADRO DEFINIZIONI UNIFORMI (R.E.T. 2016)

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE
1 - Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2 - Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3 - Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
4 - Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
5 - Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
6 – Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socioeconomica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
8 - Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
9 - Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
10 - Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

<b>11 - Indice di copertura</b>	<b>IC</b>	<b>Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.</b>
<b>12 - Superficie totale</b>	<b>ST</b>	<b>Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.</b>
<b>13 - Superficie lorda</b>	<b>SL</b>	<b>Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.</b>
<b>14- Superficie utile</b>	<b>SU</b>	<b>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.</b>
<b>15 - Superficie accessoria</b>	<b>SA</b>	<p><b>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</b></p> <p><b>La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono</li> </ul>

		esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
16- Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).
17- Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
19 - Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
27- Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità

		superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
28- Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

<b>37 - Loggia/Loggiato</b>		<b>Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.</b>
<b>38 - Pensilina</b>		<b>Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.</b>
<b>39 - Portico/Porticato</b>		<b>Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.</b>
<b>40 - Terrazza</b>		<b>Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.</b>
<b>41 - Tettoia</b>		<b>Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.</b>
<b>42 - Veranda</b>		<b>Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.</b>

ALLEGATO C – MATRICE DESTINAZIONE D'USO

**Legenda:**



• **Ammessi:** Uso consentito in via diretta.



• **Vietati:** Uso non consentito.



• **Condizionati:** Ammessi solo a specifiche condizioni (es. solo per custode, solo prodotti propri, limiti dimensionali) verificate nelle NTA.

ZONA OMOGENEA	RESIDENZA	COMMERCIO (Vicinato)	COMMERCIO (Medie/Grandi)	DIREZIONALE / UFFICI	ARTIGIANATO (Servizio)	INDUSTRIA / LOGISTICA	TURISTICO / RICETTIVO	AGRICOLO
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;">                     COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA                      COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA                      Protocollo N. 0006687/2026 del 11/05/2026                 </div>	A1						(Diffuso)	
	A2							
B			(Condiz.)					
B1			(Condiz.)					

ZONA OMOGENEA	RESIDENZA	COMMERCIO (Vicinato)	COMMERCIO (Medie/Grandi)	DIREZIONALE / UFFICI	ARTIGIANATO (Servizio)	INDUSTRIA / LOGISTICA	TURISTICO / RICETTIVO	AGRICOLO
B2								
	(Custode)	(Spaccio az.)						
	(Custode)							
G		(Accessorio)			(Officine)			
F		(Chioschi)		(Pubblici)				

COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA  
 COMUNE DI TRENTOLA DUCENTA  
 D2  
 Protocollo N. 0006687/2026 del 11/05/2026

ZONA OMOGENEA	RESIDENZA	COMMERCIO (Vicinato)	COMMERCIO (Medie/Grandi)	DIREZIONALE / UFFICI	ARTIGIANATO (Servizio)	INDUSTRIA / LOGISTICA	TURISTICO / RICETTIVO	AGRICOLO
SH		(Minimo)		(Servizi)				
	(Rurale)	(Vendita dir.)				(Agroind)	(Agritur.)	

**F**  
 COMUNE DI TRENTOLO DUCENTA  
 COMUNE DI TRENTOLO DUCENTA  
 Protocollo N. 0006687/2026 del 11/05/2026

ALLEGATO D – ABACO SIGLE

<b>SIGLA IN TAVOLA</b>	<b>DESCRIZIONE ESTESA</b>	<b>RIFERIMENTO ARTICOLO</b>
<b>A1</b>	Residenziale a tutela	<b>Art. 30</b>
<b>A2</b>	Residenziale a tutela	<b>Art. 31</b>
<b>B</b>	Residenziale Esistente	<b>Art. 32</b>
<b>B1</b>	Residenziale 1° cintura	<b>Art. 33</b>
<b>B2</b>	Residenziale 2° cintura	<b>Art. 34</b>
<b>Br.u.</b>	Tessuti residenziali di recupero urbanistico	<b>Art. 35</b>
<b>D1</b>	Zonda D esistente	<b>Art. 36</b>
<b>D2</b>	Produttive esistenti di completamento	<b>Art. 37</b>
<b>G</b>	Attrezzature tecnico-distributive	<b>Art. 38</b>
<b>SH</b>	Social Housing (ERS)	<b>Art. 40</b>
<b>E</b>	Parco agricolo urbano	<b>Art. 41</b>
<b>F</b>	Attrezzature pubbliche ad uso pubblico	<b>Art. 39</b>
<b>F-S</b>	Istruzione (Scuole)	<b>Art. 42</b>
<b>FRC</b>	Fascia Rispetto Cimiteriale	<b>Art. 42</b>
<b>FRS</b>	Fascia Rispetto Stradale	<b>Art. 42</b>