



# COMUNE DI TORREMAGGIORE

Provincia di Foggia

# PUG

PIANO URBANISTICO GENERALE

adozione .....

approvazione .....

IL SINDACO

L'ASSESSORE

IL SEGRETARIO

.....

.....

.....

Dirigente Settore Tecnico Geom. Antonio Vocale Responsabile Ufficio Piano Dott. Arch. Luigi Cicchetti

Prof. Ing. Celestino Porrino Progettista/Coordinatore

Dott. Agr. Nazzario D'Errico Territorio rurale • Dott. Ing. Giorgio Fantauzzi Sistema infrastrutturale

Dott. Geol. Giovanni Petta Geomorfologia/Idrogeologia • Dott. Ing. Paolo Piazza Sistema insediativo

Dott. Arch. Antonio Demaio Consulente Sistema Informatico

## FASCICOLO UNICO NORMATIVO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA GENERALE

**COMUNE DI TORREMAGGIORE**

**PIANO URBANISTICO GENERALE**

**Fascicolo Unico Normativo della**

**DISCIPLINA URBANISTICA GENERALE**

***BOZZA PROVVISORIA E INCOMPLETA***

## SOMMARIO

### **TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI**

CAPO 1. CONTENUTI E CRITERI PROGETTUALI.....	10
Art. 1. Conformità alle disposizioni regionali .....	10
Art. 2. Articolazione ed elaborati del PUG .....	10
Art. 3. Sistema informativo territoriale .....	11
Art. 4. Partecipazione civica alla formazione del PUG .....	11
Art. 5. Effetti e durata del PUG .....	11

### **TITOLO II. PARTE STRUTTURALE (PUG/S)**

CAPO 1. QUADRO CONOSCITIVO .....	13
Art. 6. Il sistema delle conoscenze del territorio .....	13
Art. 7. Inquadramento territoriale (Tav. 1.1.1).....	13
Art. 8. Carta delle condizioni ambientali e paesaggistiche (Tav. 1.1.2).....	14
Art. 9. Carta dell'uso del suolo e delle risorse rurali (Tav. 1.1.3).....	14
Art. 10. Carta delle infrastrutture tecniche sovracomunali (Tav. 1.1.4).....	14
Art. 11. Mappa delle risorse ambientali e paesaggistiche (Tav. 1.2.1).....	15
Art. 12. Mappa delle sensibilità e vulnerabilità (Tav. 1.2.2).....	16
Art. 13. Mappa delle risorse insediative (Tav. 1.2.3) .....	16
Art. 14. Mappa delle risorse infrastrutturali (Tav. 1.2.4) .....	17
Art. 15. Carta geologica generale (Tav. 1.3.1) .....	17
Art. 16. Carta morfologica generale (Tav. 1.3.2) .....	18
Art. 17. Carta idrogeologica generale (Tav. 1.3.3).....	18
Art. 18. Carta delle pendenze (Tav. 1.3.4) .....	18
Art. 19. Mappa dei deflussi superficiali (Tav. 1.3.5).....	19
Art. 20. Carta della pianificazione sovraordinata (Tav. 1.4.1) .....	19
Art. 21. Piani e programmi in atto (Tav. 1.4.2) .....	19
Art. 22. Strumento urbanistico vigente e stato di attuazione (Tav. 1.4.3).....	19
CAPO 2. QUADRO INTERPRETATIVO .....	20
Art. 23. Sintesi e interpretazione dell'analisi territoriale.....	20
Art. 24. Carta delle invarianti strutturali (Tav. 2.1).....	20
Art. 25. Carta dei contesti territoriali rurali (Tav. 2.2) .....	21
Art. 26. Carta dei contesti territoriali urbani (Tav. 2.3).....	21
Art. 27. Consistenza e struttura della popolazione e delle abitazioni.....	22

### **TITOLO III. PARTE DI PROGETTO (PUG/P)**

<b>CAPO 1. PREVISIONI STRUTTURALI</b> .....	<b>24</b>
Art. 28. Contenuti e inderogabilità delle previsioni strutturali.....	24
Art. 29. Adeguamento al PUTT/P e conseguenze (Tav. 3.1.1).....	24
Art. 30. Adeguamento al PAI e conseguenze (Tav. 3.1.2).....	25
Art. 31. Previsioni e indirizzi per invarianti strutturali (Tav. 3.1.3).....	25
Art. 32. Previsioni e indirizzi per contesti territoriali rurali (Tav. 3.1.4).....	26
Art. 33. Previsioni e indirizzi per contesti territoriali urbani (Tav. 3.1.5).....	27
Art. 34. Rapporto ambientale (Tav 3.2.1).....	29
<b>CAPO 2. PREVISIONI PROGRAMMATICHE</b> .....	<b>30</b>
Art. 35. Validità delle previsioni programmatiche.....	30
Art. 36. Criteri per il dimensionamento programmatico.....	30
Art. 37. Criteri perequativi.....	31
Art. 38. Mappa dei distretti perequativi (Tav. 3.3.1).....	32
Art. 39. Mappa delle previsioni programmatiche (Tav. 3.3.2).....	33
Art. 40. Classificazione di dettaglio per la disciplina urbanistica.....	33
<b>CAPO 3. DISCIPLINA ATTUATIVA</b> .....	<b>35</b>
Art. 41. Modalità di attuazione del PUG.....	35
Art. 42. Interventi urbanistici preventivi.....	35
Art. 43. Comparti urbanistici di attuazione.....	35
Art. 44. Edifici esistenti all'interno di comparti urbanistici d'attuazione.....	36
Art. 45. Interventi edilizi diretti.....	36
Art. 46. Applicazione dei parametri urbanistico-edilizi.....	36
Art. 47. Opere di urbanizzazione primaria.....	37
Art. 48. Dotazioni territoriali.....	37
Art. 49. Standard minimi.....	37
Art. 50. Requisiti ecologici qualitativi.....	38
Art. 51. Interventi in ambito agricolo.....	38
Art. 52. Complessi tutelati in ambito agricolo.....	39
Art. 53. Tutela e valorizzazione ambientale.....	39
Art. 54. Opere di viabilità.....	39
Art. 55. Vincoli di rispetto.....	40
<b>CAPO 4. SCHEDE NORMATIVE</b> .....	<b>40</b>
Art. 56. Schede normative di dettaglio.....	40
Art. 57. Centro antico monumentale.....	42
Art. 58. Centro urbano consolidato.....	43
Art. 59. Centro commerciale naturale.....	44
Art. 60. Tessuto urbano da riqualificare.....	45
Art. 61. Tessuto di sostituzione.....	46
Art. 62. Tessuto di completamento.....	47
Art. 63. Insediamenti moderni pianificati.....	48
Art. 64. Insediamenti pianificati in attuazione.....	49

Art. 65. Nuove aree di espansione urbana .....	50
Art. 66. Nuove aree residenziali, terziarie e miste parzialmente edificate .....	51
Art. 67. Aree di rispetto ambientale.....	52
Art. 68. Aree produttive terziarie e miste già insediate .....	53
Art. 69. Aree produttive terziarie e miste in espansione.....	54
Art. 70. Insediamenti produttivi artigianali pianificati esistenti .....	55
Art. 71. Insediamenti produttivi artigianali pianificati in espansione .....	56
Art. 72. Servizi pubblici di standard.....	57
Art. 73. Attrezzature urbane generali .....	58
Art. 74. Verde pubblico di standard .....	59
Art. 75. Verde pubblico per attrezzature generali.....	60
Art. 76. Area verde di riserva ecologica.....	61
Art. 77. Area rurale marginale polifunzionale.....	62
Art. 78. Area rurale periurbana specializzata .....	63
Art. 79. Area rurale a prevalente funzione agricola.....	64
Art. 80. Area rurale a prevalente valore ambientale.....	65
<b>CAPO 5. ATTUAZIONE DEL PRINCIPIO PEREQUATIVO .....</b>	<b>66</b>
Art. 81. Distretti perequativi con potenzialità edificatorie “in entrata” .....	66
Art. 82. Aree con potenzialità edificatorie “in uscita” .....	66
Art. 83. Formazione del PUE .....	67
Art. 84. Programma comunale delle dotazioni acquisite.....	67
Art. 85. Procedure sostitutive .....	67
Art. 86. Potenzialità edificatoria riservata al Comune.....	68
<b><i>TITOLO IV. REGOLAMENTO EDILIZIO</i></b>	
<b>CAPO 1. COMPETENZE, PROCEDURE, ADEMPIMENTI.....</b>	<b>69</b>
<i>1.1. DISPOSIZIONI GENERALI.....</i>	<i>69</i>
Art. 87. Oggetto del Regolamento Edilizio .....	69
Art. 88. Contenuti e suddivisione della materia .....	69
Art. 89. Competenze, procedure e adempimenti .....	69
Art. 90. Applicazione delle definizioni e dei parametri.....	70
Art. 91. Requisiti e prestazioni di qualità edilizia e ambientale .....	70
<i>1.2. COMMISSIONE EDILIZIA.....</i>	<i>70</i>
Art. 92. Definizione e compiti .....	70
Art. 93. Composizione e nomina .....	71
Art. 94. Funzionamento e pubblicità .....	71
<i>1.3. SPORTELLO UNICO.....</i>	<i>72</i>
Art. 95. Presentazione delle richieste .....	72
<i>1.4. CERTIFICATO D’USO.....</i>	<i>73</i>
Art. 96. Definizione e applicazione .....	73
Art. 97. Richiesta .....	73
Art. 98. Rilascio e validità .....	73
<i>1.5. TITOLARITA’ ALL’ABILITAZIONE.....</i>	<i>74</i>

Art. 99. Titolo abilitativo .....	74
<i>1.6. PERMESSO DI COSTRUIRE</i> .....	74
Art. 100. Opere sottoposte a permesso di costruire .....	74
Art. 101. Richiesta e documenti .....	75
Art. 102. Elaborati di progetto .....	76
Art. 103. Elaborati di progetto per interventi su edifici con vincolo di tutela.....	78
Art. 104. Elaborati di progetto per opere di tipo infrastrutturale.....	78
Art. 105. Istruttoria formale.....	79
Art. 106. Richieste relative a impianti produttivi di beni e servizi.....	80
Art. 107. Attività produttive aventi significative interazioni con l'ambiente.....	80
Art. 108. Rilascio e ritiro .....	81
Art. 109. Procedimento sostitutivo .....	82
Art. 110. Decadenza .....	82
Art. 111. Permesso di costruire in deroga .....	82
Art. 112. Pubblicità e responsabilità.....	82
Art. 113. Trasferimento .....	83
Art. 114. Contributo afferente agli oneri di urbanizzazione.....	83
Art. 115. Contributo afferente al costo di costruzione .....	83
<i>1.6. CONFERENZA DEI SERVIZI</i> .....	83
Art. 116. Procedimento semplificato mediante conferenza dei servizi .....	83
Art. 117. Applicazione generale della conferenza dei servizi .....	84
<i>1.7. AUTORIZZAZIONI</i> .....	85
Art. 118. Opere soggette ad autorizzazione edilizia ai sensi della L n° 457/78 ..	85
Art. 119. Opere soggette ad autorizzazione edilizia ai sensi della L n° 122/89 ..	85
Art. 120. Richiesta e documentazione .....	85
Art. 121. Procedimento.....	86
Art. 122. Opere soggette ad autorizzazione amministrativa.....	86
Art. 123. Opere urgenti.....	87
Art. 124. Ripristino dello stato dei luoghi .....	87
<i>1.8. ASSEVERAZIONE</i> .....	87
Art. 125. Opere soggette ad asseverazione con dichiarazione d'inizio attività ..	87
Art. 126. Presentazione.....	88
Art. 127. Controlli .....	89
Art. 128. Asseverazione ai sensi dell'Art. 26 della L. n° 47/85 .....	89
<i>1.9. OPERE COMUNALI</i> .....	89
Art. 129. Opere pubbliche di competenza comunale.....	89
<i>1.10. ESECUZIONE DELLE OPERE</i> .....	90
Art. 130. Comunicazione di inizio lavori .....	90
Art. 131. Allineamenti .....	90
Art. 132. Vigilanza durante l'esecuzione delle opere.....	90
Art. 133. Conduzione del cantiere e pubblica incolumità .....	91
Art. 134. Ritrovamenti archeologici .....	91
<i>1.11. VARIANTI</i> .....	92
Art. 135. Varianti a concessioni e autorizzazioni .....	92
Art. 136. Varianti in corso d'opera ai sensi dell'Art. 15 della L n° 47/85.....	92
<i>1.12. CONCLUSIONE DELLE OPERE</i> .....	93

Art. 137. Proroga del termine di fine lavori.....	93
Art. 138. Scheda tecnica descrittiva .....	93
Art. 139. Comunicazione di fine lavori .....	93
Art. 140. Certificato di collaudo per impianti produttivi.....	94
Art. 141. Verifica di conformità dell'opera eseguita.....	95
Art. 142. Tolleranza esecutiva nelle misurazioni .....	95
Art. 143. Rilascio del certificato di conformità edilizia .....	95
<i>1.13. SICUREZZA, IGIENE E DECORO DEI LUOGHI.....</i>	<i>96</i>
Art. 144. Numeri civici.....	96
Art. 145. Cartelli e apparecchi di pubblico interesse.....	96
Art. 146. Impatto visivo e ambientale degli apparati tecnologici.....	96
Art. 147. Manutenzione delle aree e delle costruzioni .....	96
Art. 148. Dichiarazione di inabitabilità .....	97
Art. 149. Utilizzazione abusiva .....	97
<i>1.14. DISPOSIZIONI FINALI.....</i>	<i>97</i>
Art. 150. Richiesta in sanatoria .....	97
Art. 151. Abusi edilizi di minore entità .....	98
Art. 152. Progetti e programmi per settori specifici .....	98
Art. 153. Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni .....	98
Art. 154. Validità ed efficacia .....	98
Art. 155. Adeguamenti periodici .....	99
Art. 156. Riferimento normativo generale.....	99
<b>CAPO 2. DEFINIZIONI, PARAMETRI, INTERVENTI .....</b>	<b>100</b>
<i>2.1. PARAMETRI URBANISTICI.....</i>	<i>100</i>
Art. 157. Comprensorio urbanistico .....	100
Art. 158. Superficie territoriale (ST) .....	100
Art. 159. Superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1) .....	100
Art. 160. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (U2).....	101
Art. 161. Standard urbanistici.....	101
Art. 162. Superficie per opere di urbanizzazione generale (UG) .....	101
Art. 163. Potenzialità edificatoria (PE) .....	101
Art. 164. Carico urbanistico (CU) .....	102
Art. 165. Categoria e classe catastale .....	102
Art. 166. Capacità insediativa (CI).....	102
Art. 167. Superficie fondiaria (SF).....	102
Art. 168. Unità minima d'intervento (UM) .....	103
Art. 169. Area dell'insediamento (AI).....	103
<i>2.2. INTERVENTI URBANISTICI.....</i>	<i>103</i>
Art. 170. Interventi urbanistici preventivi .....	103
Art. 171. Comparto urbanistico di attuazione (CA) .....	103
Art. 172. Perimetri dei comparti urbanistici di attuazione .....	104
Art. 173. Aree destinate agli standard urbanistici.....	104
Art. 174. Iniziativa dei proprietari .....	104
Art. 175. Inerzia dei proprietari .....	104
Art. 176. Studio di impatto ambientale (SIA) .....	105

Art. 177. Superficie agricola utilizzata (SAU) .....	105
2.3. <i>PARAMETRI EDILIZI</i> .....	105
Art. 178. Edificio, unità edilizia (UE) .....	105
Art. 179. Unità tipologica, tipo edilizio .....	106
Art. 180. Area di pertinenza .....	106
Art. 181. Area cortiliva.....	106
Art. 182. Edificio residenziale .....	106
Art. 183. Edificio unifamiliare .....	106
Art. 184. Unità immobiliare (UI).....	106
Art. 185. Abitazione .....	107
Art. 186. Pertinenza edilizia .....	107
Art. 187. Parti comuni condominiali .....	107
Art. 188. Superfetazione edilizia .....	107
Art. 189. Definizioni particolari .....	107
Art. 190. Superficie lorda (SL).....	108
Art. 191. Superficie utile (SU).....	108
Art. 192. Parti che non costituiscono superficie utile.....	108
Art. 193. Superficie principale (S.pr.) .....	109
Art. 194. Superficie accessoria (S.ac.).....	109
Art. 195. Involucri leggeri rimuovibili .....	109
Art. 196. Indice di utilizzazione territoriale (UT) .....	110
Art. 197. Indice di utilizzazione fondiaria (UF) .....	110
Art. 198. Volume lordo (VL).....	110
Art. 199. Volume utile (VU) .....	110
Art. 200. Indice di densità territoriale (DT).....	110
Art. 201. Indice di densità fondiaria (DF) .....	110
Art. 202. Superficie coperta (SC) .....	110
Art. 203. Rapporto di copertura (RC).....	111
Art. 204. Superficie permeabile (SP).....	111
Art. 205. Rapporto di permeabilità (RP) .....	111
2.4. <i>ALTEZZE E DISTANZE</i> .....	111
Art. 206. Sagoma dell'edificio .....	111
Art. 207. Fronte dell'edificio .....	111
Art. 208. Aperture: luci e vedute .....	111
Art. 209. Pareti finestrate e prospicienti .....	112
Art. 210. Altezza del fronte (AF) .....	112
Art. 211. Quota media del terreno .....	112
Art. 212. Piano di un edificio .....	112
Art. 213. Altezza interna di piano (AP).....	113
Art. 214. Altezza interna del locale (AL) .....	113
Art. 215. Soppalco .....	113
Art. 216 Altezza di un edificio .....	113
Art. 217. Distanza di un edificio (D) .....	113
Art. 218. Indice di visuale libera (VL) .....	114
Art. 219. Misura della distanza.....	114
Art. 220. Distanza da un confine di proprietà (D1) .....	114



Art. 221. Distanza da un confine di zona (D2) .....	115
Art. 222. Distanza da un altro edificio (D3) .....	115
Art. 223. Riduzione delle distanze.....	116
2.5. <i>INTERVENTI EDILIZI DI MANUTENZIONE</i> .....	117
Art. 224. Manutenzione ordinaria (MO).....	117
Art. 225. Manutenzione straordinaria (MS) .....	117
2.6. <i>INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO PER CONSERVAZIONE</i> .....	118
Art. 226. Restauro (R1) .....	118
Art. 227. Risanamento conservativo (R2) .....	118
Art. 228. Riqualficazione e ricomposizione tipologica (R3).....	119
Art. 229. Ripristino tipologico (R4) .....	120
Art. 230. Cambio della destinazione d'uso (R5) .....	120
Art. 231. Recupero per conservazione dei giardini e siti storici (R6) .....	121
Art. 232. Miglioramento e adeguamento antisismico (R7) .....	121
Art. 233. Ristrutturazione edilizia conservativa dell'involucro esterno (R8)....	122
Art. 234. Recupero abitativo del sottotetto (R9) .....	122
2.7. <i>INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO PER TRASFORMAZIONE</i> .....	123
Art. 235. Ristrutturazione edilizia (T1) .....	123
Art. 236. Ristrutturazione con ampliamento (T2) .....	123
Art. 237. Opere interne di adeguamento igienico-funzionale (T3) .....	124
Art. 238. Opere esterne di adeguamento estetico-architettonico (T4).....	124
Art. 239. Eliminazione delle barriere architettoniche (T5).....	125
Art. 240. Installazione di impianti tecnologici (T6) .....	125
Art. 241. Realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati (T7).....	125
Art. 242. Ristrutturazione urbanistica (T8) .....	126
Art. 243. Demolizione e recupero del sedime (T9) .....	126
2.8. <i>INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE</i> .....	126
Art. 244. Demolizione e ricostruzione (C1) .....	126
Art. 245. Ampliamento di edificio esistente (C2).....	126
Art. 246. Nuovo impianto edilizio (C3) .....	127
Art. 247. Attrezzatura del territorio (C4).....	127
Art. 248. Modificazione del suolo (C5).....	127
Art. 249. Depositi a cielo aperto (C6) .....	127
Art. 250. Costruzioni temporanee (C7) .....	128
Art. 251. Arredo urbano (C8) .....	128
Art. 252. Allestimento del verde (C9) .....	129
Art. 253. Campi per attività sportive e ricreative (C10) .....	129
Art. 254. Recinzioni, passi carrai e rampe (C11) .....	129
Art. 255. Opere cimiteriali (C12) .....	130
Art. 256. Distribuzione automatica di carburante (C13) .....	130
Art. 257. Demolizione di rottami (C14) .....	130
Art. 258. Campeggi (C16) .....	131
Art. 259. Occupazione di suolo pubblico (C17) .....	131
Art. 260. Impianti di pubblicità o propaganda (C18) .....	131
2.9. <i>PARCHEGGI</i> .....	131
Art. 261. Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) .....	131

Art. 262. Parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2).....	132
Art. 263. Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici (P3).....	132
Art. 264. Parcheggi di urbanizzazione generale (P4).....	132
<i>2.10. USI URBANISTICI.....</i>	<i>133</i>
Art. 265. Usi residenziali (1).....	133
Art. 266. Usi sociali a livello di quartiere (2).....	133
Art. 267. Usi terziari diffusi (3).....	133
Art. 268. Usi terziari specializzati (4).....	134
Art. 269. Usi produttivi urbani (5).....	135
Art. 270. Usi produttivi agricoli (6).....	135
Art. 271. Usi speciali (7).....	136
<b>CAPO 3. REQUISITI DI QUALITA' EDILIZIA E AMBIENTALE .....</b>	<b>137</b>
Art. 272. Esigenze, requisiti e prestazioni.....	137

# TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

## CAPO 1. CONTENUTI E CRITERI PROGETTUALI

### **Art. 1. Conformità alle disposizioni regionali**

1. Il Piano Urbanistico Generale del Comune di Torremaggiore (in seguito PUG) è formato e costituito in conformità a quanto stabilito, per la pianificazione di scala comunale, nella parte IV del Documento Regionale di Assetto Generale DRAG (pubblicato nel BUR Puglia n° 120/2007), in applicazione dell'Art. 4 della L.R. n° 20/2001.
2. Nelle materie che sono oggetto del PUG, ed in osservanza dei principi legislativi che costituiscono limite inderogabile per l'autonomia amministrativa e normativa del Comune, il PUG stesso ha efficacia nei confronti di ogni soggetto pubblico e privato, ed ha validità a tempo indeterminato, fatte salve diverse specifiche indicazioni valide per particolari contenuti programmatici del PUG, come precisamente per questi indicato nel seguito.
3. Gli obiettivi ed i criteri progettuali del PUG sono perseguiti nel rispetto dei principi generali di semplificazione normativa e amministrativa, di sussidiarietà e decentramento dei livelli di decisione, promuovendo il coordinamento tra i soggetti pubblici e privati, facilitando l'attività degli attori coinvolti nei processi, e garantendo la trasparenza e l'informazione necessaria.
4. Il PUG riguarda l'intero territorio comunale; per ciò che eventualmente non vi sia espressamente indicato e previsto, si applicano le norme regionali e nazionali vigenti, in quanto applicabili. La presente disciplina urbanistica d'attuazione è completata da quella di regolamento edilizio (comprendente anche tutte le definizioni che intervengono nel processo urbanistico-edilizio), che ne costituisce parte integrante e sostanziale (Titolo IV); e pertanto il tutto è raccolto nel presente Fascicolo Unico Normativo della Disciplina Urbanistica Generale.

### **Art. 2. Articolazione ed elaborati del PUG**

1. Tutti gli elaborati grafici e scrittografici che costituiscono il PUG corrispondono, nella struttura logica dell'insieme dello strumento e nell'articolazione dei contenuti dei singoli elaborati, a quanto specificamente indicato dal DRAG in ordine alle modalità di pianificazione di livello comunale. Pertanto il PUG si compone di previsioni definite "strutturali" e previsioni definite "programmatiche"; previsioni che, per la loro diversa valenza, sono rappresentate in elaborati distinti e separati.
2. Tutti gli elaborati – sia grafici che scrittografici – risultano pertanto suddivisi in: Parte Strutturale (PUG/S), a sua volta costituita da Quadro Conoscitivo e Quadro Interpretativo; e Parte di Progetto (PUG/P), a sua volta costituita da Previsioni Strutturali e Previsioni Programmatiche.
3. Nella Parte Strutturale, il PUG/S identifica le linee fondamentali di assetto del territorio comunale, attraverso l'analisi del territorio e l'interpretazione delle sue invarianti strutturali, dei suoi contesti territoriali, e delle relative articolazioni; inoltre le possibili direttrici di sviluppo sono riconosciute nei contesti della trasformazione e nelle invarianti infrastrutturali.
4. Nella Parte di Progetto, il PUG/P definisce, coerentemente con i fabbisogni riconosciuti, le localizzazioni delle aree destinabili a nuovi insediamenti, stabilendo quali siano le trasformazioni fisiche e funzionali compatibili ed ammissibili tramite Piano Urbanistico Esecutivo (PUE); inoltre stabilisce le trasformazioni compatibili e ammissibili nelle aree non sottoposte alla previa redazione di PUE, e perciò preordinate a trasformazioni diffuse.
5. In caso di discordanza tra i diversi elaborati del PUG, prevale la Disciplina Urbanistica Generale di cui al presente Fascicolo Unico Normativo; in caso di discordanza fra i diversi elaborati grafici, prevale quello rappresentato graficamente in scala a denominatore minore.

### **Art. 3. Sistema informativo territoriale**

1. Gli elaborati del PUG, redatti in formato digitale, sono predisposti per poter trovare – nel Sistema informativo territoriale del Comune – le più ampie possibilità di restituzione, consultazione e aggiornamento, anche nelle successive fasi di gestione tecnica e amministrativa.
2. Gli elaborati grafici sono tutti compilati utilizzando il criterio della banca-dati degli strati informativi, aventi come base aerofotogrammetrica la Carta Tecnica Regionale; sono georeferenziati secondo proiezioni UTM 33 Nord (WSS 1984), con coperture realizzate con shape file utilizzabili in GIS; la loro redazione grafica è effettuata in formato ArchGis 9.3 ESRI. Per esigenze pratiche e amministrative, inoltre, gli strati cartografici del PUG sono anche rappresentati su supporto cartaceo, in apposite Tavole predisposte per la stampa alle scale 1/5.000 e 1/25.000.
3. Detta compilazione è stata effettuata con criteri e modalità conformi alle Istruzioni Tecniche per l'informatizzazione dei Piani Urbanistici Generali nell'ambito del SIT Regionale (di cui all'Allegato B pubblicato nel BUR Puglia n° 69/2008). Gli elaborati corrispondono pertanto, fra l'altro, anche a quanto convenzionalmente stabilito nell'Accordo Regione-Comune, per dar corso in collaborazione al programma di sperimentazione nella formazione coordinata dei PUG.

### **Art. 4. Partecipazione civica alla formazione del PUG**

1. Il Documento Programmatico Preliminare (DPP) per la formazione del PUG – pur senza essere formalmente un elaborato costitutivo del PUG stesso – rappresenta comunque l'atto d'indirizzo con il quale l'Amministrazione Comunale ha concretamente avviato il procedimento di formazione del nuovo strumento urbanistico generale. Esso è stato pubblicato, presentato pubblicamente e partecipato, prima di giungere alla sua approvazione nel Giugno 2007.
2. Anche se tale DPP, per diversi aspetti, può essere considerato superato dalle successive elaborazioni settoriali e tematiche condotte nel procedimento di costruzione del PUG, tuttavia esso afferma e specifica i principi e gli obiettivi generali ai quali il PUG è mirato: salvaguardia e risparmio delle risorse territoriali e ambientali, valorizzazione della coesione sociale, sviluppo equilibrato e compatibile, progettualità di recupero in senso qualitativo, equità distributiva nelle diverse opportunità d'intervento.
3. La costruzione del PUG, in conformità alle linee regionali, è basata sul metodo della copianificazione. Le Conferenze di pianificazione sono lo strumento con il quale il sistema degli attori pubblici e privati operanti sul territorio contribuisce concretamente a migliorare e implementare i contenuti, la coerenza e la fattibilità delle scelte di piano. A tale scopo è data al PUG la massima pubblicità e diffusione, anche mediante l'utilizzo degli strumenti della comunicazione informatica.

### **Art. 5. Effetti e durata del PUG**

1. In relazione all'articolazione degli elementi e degli elaborati che lo costituiscono, il PUG produce effetti di diverso tipo, riferibili a durate differenti, nei confronti di ogni soggetto pubblico e privato, come di seguito specificato. Il presente Titolo I. Capo 1 ha effetti di validità generale ed a tempo indeterminato.
2. Per la Parte Strutturale di cui al Titolo II. Capo 1 e Capo 2, gli effetti sono di tipo conoscitivo/descrittivo e valutativo/orientativo, ed hanno validità a tempo indeterminato, ossia fino a quando le condizioni di fatto del territorio non ne comportino una necessità di modificazione.
3. Per la Parte di Progetto di cui al Titolo III. Capo 1, gli effetti sono di indirizzi/direttive vincolanti per le tutele e per le scelte di maggior dettaglio, e la loro validità resta a tempo indeterminato, fino a quando le condizioni di fatto non ne comportino una necessità di modificazione, che dev'essere comunque sottoposta alla procedura di approvazione regionale.
4. Per la Parte di Progetto di cui al Titolo III. Capo 2, Capo 3, Capo 4 e Capo 5, gli effetti sono prescrittivi/cogenti (entro i limiti di volta in volta specificati), e la loro validità, in relazione ai prevedibili processi di governo del territorio, è riferita ad un arco temporale complessivo di

quindici anni (con i limiti di volta in volta specificati), salve eventuali modifiche derivanti da pianificazioni sovraordinate.

5. Per la parte di Regolamento Edilizio di cui al Titolo IV. Capo 1, Capo 2 e Capo 3, gli effetti sono di tipo normativo/regolamentare, e la loro validità resta a tempo indeterminato, salve eventuali modifiche del quadro legislativo di riferimento.

## TITOLO II. PARTE STRUTTURALE (PUG/S)

### CAPO 1. QUADRO CONOSCITIVO

#### Art. 6. Il sistema delle conoscenze del territorio

1. Il sistema delle conoscenze del territorio, assunto come principio fondamentale e di legittimazione dell'intero processo della pianificazione, nei suoi vari aspetti è costruito, integrato e verificato attraverso i momenti della partecipazione, del confronto e della co-pianificazione. Esso può inoltre costituire la base iniziale su cui avviare un processo virtuoso di conoscenza continua, mediante aggiornamenti periodici e sistematici, realizzati attraverso la prassi del monitoraggio territoriale-ambientale.

2. Il quadro conoscitivo del PUG è articolato in: Sistema territoriale sovra-locale e di area vasta (Tavv. da 1.1.1 a 1.1.4); Sistema territoriale locale (Tavv. da 1.2.1 a 1.2.4); Relazione geologica (Tavv. da 1.3.1 a 1.3.5); Bilancio della pianificazione in atto (Tavv. da 1.4.1 a 1.4.3). I relativi elaborati, ed i loro contenuti fondamentali, sono puntualmente richiamati agli articoli seguenti.

3. Gli elaborati del quadro conoscitivo hanno essenzialmente contenuti di lettura ed analisi del territorio. Come tali, pertanto, non sono immediatamente conformativi di vincoli e diritti riguardanti le singole proprietà immobiliari; essi invece devono essere adeguatamente considerati e rispettati nella definizione delle scelte di progetto del PUG/P, nonché nella successiva redazione dei piani urbanistici esecutivi (PUE).

#### Art. 7. Inquadramento territoriale (Tav. 1.1.1)

1. In questo unico caso di elaborato grafico, la base cartografica è costituita dalla corografia IGM (anziché CTR). I contenuti principali della tavola in scala 1/50.000 sono:

- Individuazione del territorio comunale, e del contesto sovra-locale di più immediato riferimento per le relazioni territoriali di Torremaggiore; in tale quadro si delinea il rango urbano di Torremaggiore, in rapporto al sistema urbano-territoriale di appartenenza;
- Principali centri abitati, estensione fisica delle aree urbanizzate, classe d'ampiezza della popolazione insediata (2001);
- Rilevano in particolare: il sistema urbano costituito dal tripolo S. Severo-Torremaggiore-S. Paolo in C., supportato dalla nuova viabilità di collegamento al casello autostradale; il sistema dei comuni a vocazione turistica della Daunia, supportato dalla nuova Pedesubappenninica Fortore; i rapporti funzionali con il capoluogo provinciale, e quelli con Lucera (specie per il sistema dei siti Federiciani);
- Infrastrutture per la mobilità territoriale e loro relativa gerarchizzazione (tecnico-amministrativa): oltre alla rete esistente, sono indicate le integrazioni e i potenziamenti previsti a scala superiore; in particolare per Torremaggiore sono strategiche la bretella di collegamento con il casello autostradale, nonché la nuova superstrada Pedesubappenninica Fortore;
- Servizi urbani di rango sovra-locale offerti dal sistema territoriale considerato: in tale sistema Torremaggiore si presenta come centro ordinatore di servizi sovra-locali (di scala intermedia) per i settori scolastico e socio-sanitario (Associazione di Comuni);
- Ambiti speciali individuati, specialmente nel sistema delle aree protette; strategica per Torremaggiore è la prossimità al Parco nazionale del Gargano, ed al Parco Regionale della Daunia: tale collocazione di doppia prossimità rafforza la strategia di valorizzazione delle risorse locali territoriali ed ambientali, sia naturali che storico-culturali, anche con finalità di svilup-

po turistico del territorio considerato, e segnatamente, quindi, per il comune di Torremaggiore.

#### **Art. 8. Carta delle condizioni ambientali e paesaggistiche (Tav. 1.1.2)**

1. I contenuti principali della tavola in scala 1/25.000 sono:

- Sistema idrografico superficiale di valore paesaggistico-ambientale: sono riconosciuti i principali corpi idrici di particolare interesse paesistico, anche in sovrapposizione con il carattere di risorsa territoriale di acque pubbliche, definite tali ai sensi di legge;
- Risorse vegetazionali (diverse da quelle a carattere produttivo, che qui sono di gran lunga prevalenti) di valore paesaggistico-ambientale: sono riconosciuti i boschi (fustaie e cedui) ed i cespuglieti di interesse paesistico, mentre in generale si evidenzia una marcata scarsità di tali risorse vegetazionali naturali;
- Ambito protetto SIC, ambito protetto IBA: ambiti della Rete Natura 2000, di particolare interesse naturalistico, per i quali qualunque eventuale intervento deve essere giustificato e validato dall'apposita valutazione d'incidenza, richiesta ai sensi di legge;
- Beni culturali architettonici sparsi: sono le preesistenze costruite del territorio extraurbano, rappresentate soprattutto dalle masserie storiche riconosciute di particolare interesse (per epoca, qualità tipologica e stato di conservazione), selezionate attraverso il censimento diretto di tutte quelle presenti sul territorio; in aggiunta alle masserie, vi è poi il più importante monumento storico del luogo, rappresentato ovviamente dai resti del federiciano Castel Fiorentino;
- Sistema storico dei tratturi: è rappresentato in planimetria specialmente mettendo in evidenza la continuità/connessione della rete tratturale, di significato geografico (a scala interregionale): rete tratturale che rappresenta uno dei principali fattori caratteristici dell'identità storico-culturale del territorio antropizzato;
- Punti panoramici di particolare interesse paesaggistico, per la fruizione del territorio, da valorizzare nel progetto urbanistico.

#### **Art. 9. Carta dell'uso del suolo e delle risorse rurali (Tav. 1.1.3)**

1. I contenuti principali della tavola in scala 1/25.000 sono:

- Uso del suolo agricolo, analiticamente classificato per ordinamento colturale dei poderi, verificato e aggiornato direttamente rispetto alla preesistente classificazione (Corinne IV liv.) della CTR, in base all'uso del suolo effettivamente praticato; si evidenzia la notevole estensione delle colture pregiate tipiche della zona agraria: in particolare vigneto ed oliveto; è evidente come le aree caratterizzate dalla prevalente presenza di vigneti ed oliveti rappresentino anche un fattore di forte caratterizzazione e permanenza sul piano paesaggistico-ambientale;
- Sono rappresentati anche tutti gli usi agroindustriali complementari, che sono specialmente presenti nell'area periurbana a sud del capoluogo: tali usi, quando non sono direttamente aziendali, sono comunque da considerarsi al diretto servizio delle aziende agricole locali, e contribuiscono al sistema delle risorse rurali del territorio;
- E' poi sovrapposta la rete delle condotte idriche principali del Consorzio di Bonifica, con l'individuazione delle aree direttamente irrigate/irrigabili (in condizione di normale disponibilità idrica); l'intersezione delle aree a colture pregiate con le aree direttamente irrigabili, fornisce – potenzialmente – l'individuazione territoriale delle risorse rurali da considerarsi di maggior pregio.

#### **Art. 10. Carta delle infrastrutture tecniche sovracomunali (Tav. 1.1.4)**

1. I contenuti principali della tavola in scala 1/25.000 sono:

- Elettrodotti AT e MT: è rappresentata la rete principale, alla quale, oltre a quello di infrastruttura generale al servizio del territorio, va attribuito anche per certi aspetti il significato di detrattore ambientale;
- Metanodotti AP e BP: è rappresentata la rete principale al servizio del territorio; potenzialmente, costituisce una condizione di limitazione dei costi d'insediamento;
- Condotte idriche e collettori fognanti: è rappresentata la rete principale della distribuzione idrica per usi civili, industriali ed agricoli (in quest'ultimo caso, anche le cisterne di accumulo, data l'importanza strategica di questa risorsa per l'economia del territorio comunale; è inoltre indicato il tracciato del collettore generale della fognatura urbana (collettore unico) che serve tutto l'abitato di Torremaggiore, e che recapita al depuratore di S. Severo, di cui Torremaggiore è tributario;
- Non sono presenti impianti in esercizio per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani: per tale funzione il comune di Torremaggiore è tributario dell'impianto di ....., cui conferisce la raccolta differenziata; sul territorio comunale è presente solo una piccola discarica dismessa, in avanzata fase di rinaturalizzazione;
- Rete stradale e relativa classificazione di norma: la rete stradale principale rispecchia la relativa classificazione in vigore sul piano tecnico-amministrativo, prescindendo da ipotesi modificative delle funzioni e delle gerarchie territoriali;
- Attrezzature e manufatti impiantistici puntuali, al servizio nelle opere a rete considerate;
- Previsioni sovraordinate di adeguamenti infrastrutturali principali: oltre al sistema infrastrutturale corrispondente allo stato di fatto, sono indicate le principali previsioni di integrazioni e adeguamenti derivanti da piani e progetti vigenti sovraordinati, e come tali in questa sede considerati indipendenti dal progetto di PUG;
- Aree e fasce di rispetto per le infrastrutture tecniche primarie: sono riportate in conformità alle norme tecniche del settore d'appartenenza, e sono da considerarsi come vincoli di fatto per le scelte di pianificazione.

#### **Art. 11. Mappa delle risorse ambientali e paesaggistiche (Tav. 1.2.1)**

1. I contenuti principali della tavola in scala 1/5.000 sono costituiti da elementi di lettura della qualità e caratterizzazione morfologica dell'organismo urbano; pertanto hanno un carattere prettamente qualitativo, che tuttavia contribuisce ad orientare le scelte progettuali:

- I principali temi urbani collettivi del capoluogo, temi d'importanza architettonica, simbolica o funzionale, sono evidenziati nella loro consistenza, dislocazione e sequenza: quali elementi identitari tipici della forma architettonica della città, da valorizzare;
- I principi insediativi caratteristici del tessuto urbano consolidato di Torremaggiore, anche indipendentemente da considerazioni qualitative in ordine alla loro fruibilità e idoneità abitativa: letti nella loro costanza geometrica del reticolo degli isolati, sono a pieno titolo parte integrante della forma stessa della città;
- Le emergenze paesaggistiche a scala locale, relative ai punti di rilievo panoramico ed ai cunei verdi di penetrazione, che rafforzano l'emergenza visuale del crinale urbano, e collocano nettamente Torremaggiore nel territorio d'appartenenza: possono diventare altrettanti capisaldi di una più efficace ambientazione urbana; molto significativo è anche il profilo della città vista dal territorio aperto;
- Sono segnalate in particolare le principali potenzialità del contesto da valorizzare, così come i principali detrattori ambientali in essere (centrale elettrica e impianto di macinazione inerti), per i quali sono comunque facilmente attuabili interventi di mitigazione;
- Infine sono riportati, nel più immediato intorno dell'insediamento urbano, i lineamenti essenziali della morfologia territoriale (costituita dall'andamento dei compluvi e dei displuvi, e dal loro rapido susseguirsi) caratteristica del paesaggio del falsopiano.



## **Art. 12. Mappa delle sensibilità e vulnerabilità (Tav. 1.2.2)**

1. I contenuti principali della tavola in scala 1/5.000 sono mirati a classificare il tessuto urbano, in generale, in funzione dei livelli di rischio riconosciuti (sismico, idraulico, geomorfologico):

- Riferimento alle condizioni territoriali di rischio sismico (probabilità di accelerazione massima del suolo secondo l'OPCM n° 3274/03), riportate in conformità ai dati allegati all'Ordinanza stessa; ne risulta che tutto il territorio comunale, rispetto alla pericolosità sismica, è ufficialmente classificato nella Zona 2, corrispondente alla pericolosità sismica medio-alta; peraltro risulta anche che, all'interno di tale classificazione, il comune è collocato verso il limite superiore del livello di pericolosità classificato, specialmente per quanto riguarda la zona del centro abitato. Di tali condizioni è necessario tener conto: sia sulla base dei dati di accelerazione massima del suolo (in senso geotecnico), come specificato al successivo Art. 15; sia con l'analisi e classificazione della vulnerabilità del tessuto urbano, di cui la presente tavola riporta i primi risultati di massima; sia con le disposizioni urbanistiche cautelative, necessarie per gli interventi urbanistico-edilizi sui diversi tipi di tessuti/isolati;
- Classificazione generale del tessuto urbano, in base ai fattori di: tipologia edilizia, epoca di costruzione, sistema costruttivo prevalente. La classificazione, data la scala e la finalità dell'analisi urbanistica (che non è direttamente operativa), è condotta per isolati urbani costruiti; i quali, anche se al loro interno non presentano caratteristiche edilizie del tutto omogenee (essendo assunti come la minima unità d'analisi), sono comunque il riferimento utilizzabile, in prima approssimazione, per valutare le conseguenze di tipo urbanistico-edilizio (e di cui tener conto in sede normativa);
- Riconoscimento e classificazione sintetica della vulnerabilità sismica teorica diretta del sistema costruito, per isolati, in base all'insieme delle caratteristiche di cui sopra: la relativa vulnerabilità è classificata in cinque classi, e risulta alta, in pratica, nel centro storico, e media in buona parte del centro consolidato; da un punto di vista precauzionale (della prevenzione) questo aspetto va incrociato anche con la tipologia dell'impianto urbanistico, dove la strettezza delle strade costituisce pure un fattore incrementale della vulnerabilità, e quindi del rischio;
- La tavola riporta anche, per confronto, il grado di danneggiamento post-sisma pregresso, verificatosi in occasione del recente evento sismico (Basilicata 2002);
- Ai fini della valutazione completa del rischio, e dunque per tener conto anche dell'esposizione, il riferimento è ai dati del Censimento Istat 2001 della popolazione (che è la base demografica del PUG, come precisato all'Art. 27), giacché gli abitanti rappresentano, ovviamente, il fattore decisivo di esposizione al rischio;
- Rischio idraulico e geomorfologico: dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), nonché dalla Carta morfologica generale (Art. 16) e dalla Mappa dei deflussi superficiali (Art. 19), si ricava un ulteriore fattore di rischio, sovrapponibile; sono indicati gli isolati o le zone suscettibili di rischio medio, indotto da moderata pericolosità geomorfologica; nonché quelli suscettibili di rischio molto elevato, indotto da alta pericolosità idraulica (quest'ultima, peraltro, è rappresentata in sostanza dai fenomeni di ruscellamento ai quali, più oltre, è dedicata un'analisi particolare);
- Rischio d'inquinamento degli acquiferi sotterranei: tutto il territorio del centro abitato e del suo intorno più diretto è classificato ad elevata vulnerabilità degli acquiferi: questo dato appare significativo specie in relazione alla localizzazione delle aree produttive industriali e artigianali.

## **Art. 13. Mappa delle risorse insediative (Tav. 1.2.3)**

1. I contenuti principali della tavola in scala 1/5.000 sono lo stato di fatto dell'insediamento del capoluogo comunale, considerato come "sistema" nella sua realtà fisica-costruita, nella sua forma e nel suo rapporto con il sito, anche indipendentemente dalle destinazioni urbanistiche funzionali, che risultano invece dalla successiva tavola del PRG vigente (Art. 22):

- Centro storico e centro urbano consolidato, individuati applicando i medesimi criteri utilizzati dalla Provincia nella redazione del PTCP;
- Morfologia e tipologia degli ambiti urbani costruiti, con una doppia classificazione per isolati, riferita sia alla qualità morfologica del loro perimetro, e sia al tipo caratterizzante l'aggregazione edilizia in essi prevalente;
- Funzioni di base e funzioni specialistiche insediate, che rappresentano le dotazioni territoriali esistenti (dalle quali dipendono lo standard ed il rango di Torremaggiore), da valutare anche in vista delle relative potenzialità di sviluppo;
- Aree libere, verde pubblico, servizi pubblici: risorse insediative da valutare anche in vista delle potenzialità di sviluppo urbanistico;
- Aree urbane pianificate e con progetto di attuazione in corso di realizzazione: di cui tener conto come di quote di sviluppo, di fatto, previste per il breve termine. Queste aree, nelle quali è già operativa la pianificazione (vigente) delle quote di espansione edilizia realizzabili immediatamente o a brevissimo termine, rappresentano una potenzialità di produzione dell'attività edilizia tale da garantirne la necessaria continuità nelle more di effettiva entrata in esercizio delle previsioni del nuovo PUG.

#### **Art. 14. Mappa delle risorse infrastrutturali (Tav. 1.2.4)**

1. I contenuti principali della tavola in scala 1/5.000 sono rappresentati da una precisazione ed un approfondimento dell'analisi del sistema infrastrutturale già considerato alla scala territoriale, però con l'aggiunta di quello dettagliato alla scala urbana:

- Infrastrutture tecniche di servizio urbano: reti complete di elettrodotti, gasdotti, acquedotti, sistema fognario; relativa classificazione e opere puntuali;
- Infrastrutture per la mobilità urbana e periurbana: morfologia della rete viaria, e calcolo della relativa capacità stradale reale, espressa in veicoli/ora; classificazione delle strade e segnalazione dei punti critici per il traffico urbano e di attraversamento; in particolare, limite di funzionalità dell'attuale Via Leccisotti, che per effetto del carico urbano diretto rappresentato dagli insediamenti di bordo, e dal conseguente carattere promiscuo della sua utilizzazione, non è più in grado di svolgere adeguatamente la funzione di tangenziale est-ovest per l'attraversamento dell'area urbana;
- Vincoli di rispetto delle reti infrastrutturali, secondo le norme vigenti e le disposizioni degli enti gestori.

2. La mappa consente una visione integrata delle condizioni di servizio infrastrutturale del territorio urbano, con la possibilità di valutare anche le aree periurbane più facilmente servibili utilizzando la capacità residua degli impianti esistenti, e quelle che richiedono invece una nuova soglia di urbanizzazione. Per quanto alla capacità residua degli impianti esistenti (generalmente implementabili), l'utilizzabilità del collettore fognario principale sembra confermata per servire i nuovi insediamenti prevedibili senza interventi aggiuntivi in questo settore.

#### **Art. 15. Carta geologica generale (Tav. 1.3.1)**

1. I contenuti principali della tavola in scala 1/25.000 sono:

- Limiti stratigrafici e classificazione geologica dei terreni, per le cui caratteristiche si rimanda alle specificazioni contenute nel testo della Relazione Geologica; si può osservare che tutto l'abitato di Torremaggiore si è formato in una posizione dominante (crinale-displuvio) caratterizzata da terreni (Sabbie di Serracapriola) che presentano le migliori condizioni geologiche di utilizzabilità, per usi di tipo urbanistico-edilizio;
- Riferimento degli stessi strati geologici alle categorie dei suoli di fondazione in conformità alla classificazione di cui all'OPCM n° 3274/03; resta inteso che tale individuazione, in sede PUG, può avere solo un valore orientativo e di massima, giacché è sempre richiesta un'apposita indagine geotecnica, per verificare puntualmente le caratteristiche dei suoli, in

tutti i casi in cui sono previsti interventi urbanistici preventivi (PUE), nonché in quelli di interventi edilizi di maggiore importanza e consistenza.

#### **Art. 16. Carta morfologica generale (Tav. 1.3.2)**

1. I contenuti principali della tavola in scala 1/25.000 sono:

- Reticolo idrografico completo, in tutte le sue articolazioni: il quale naturalmente dev'essere tenuto in conto quale specificità morfologica del luogo, in relazione a qualsivoglia uso del territorio (indipendentemente, quindi, dalle esigenze di tutela paesistico-ambientale precedentemente segnalate e censite, che peraltro riguardano solo una parte del suddetto reticolo idrografico);
- Cigli di scarpate: sono evidenziati come emergenze morfologiche assolutamente significative per il paesaggio della pseudo-pianura, giacché distinguono giaciture nettamente differenti sul piano ambientale; rappresentano segni del territorio molto importanti, sempre da rispettare evitando l'apposizione di manufatti estranei;
- Pianure alluvionali, terrazzi alluvionali: depositi geologici tipici della pianura, con conseguenze ambientali distinguibili sul paesaggio;
- Vincolo idrogeologico ai sensi dei RR DD n° 3267/23, n° 23/26 e n° 215/33, i quali ne stabiliscono limitazioni e procedure d'intervento e di gestione, salvo quanto disposto dalla L n° 183/89 e successivi decreti attuativi;
- Elementi normativi del Piano di Assetto Idrogeologico dell'A.d.B. della Regione Puglia: sono individuati ambiti di pericolosità geomorfologica, pericolosità idraulica, classi di rischio: da considerare in modo sistematico (salve le precisazioni in seguito evidenziate, con la Tav. 3.1.2, Art. 30) nella procedura di adeguamento del PUG;
- Elementi normativi del Piano di Assetto Idrogeologico dell'A.d.B. della Regione Molise: sono individuati ambiti di pericolosità idraulica.

#### **Art. 17. Carta idrogeologica generale (Tav. 1.3.3)**

1. I contenuti principali della tavola in scala 1/25.000 sono:

- Curve isofreatiche presunte (con equidistanza 5 mt. di profondità), che rappresentano i livelli medi di profondità del primo acquifero, rispetto al quale, naturalmente, sono prioritarie le esigenze di salvaguardia dell'integrità idrologica;
- Vincolo idrogeologico ai sensi dei RR DD n° 3267/23, n° 23/26 e n° 215/33, i quali ne stabiliscono limitazioni e procedure d'intervento e di gestione, salvo quanto disposto dalla L n° 183/89 e successivi decreti attuativi;
- Classe di vulnerabilità degli acquiferi, ricavata dall'intersezione fra la classe di profondità del primo acquifero, e le caratteristiche di permeabilità degli strati litologici soprastanti; la conseguente vulnerabilità, rispetto al rischio d'inquinamento per sversamento e percolazione superficiale di fattori inquinanti, è classificata in tre livelli di rischio: elevata, significativa, e normale; tale classificazione dev'essere tenuta nel debito conto in caso di localizzazione di qualsivoglia attività che possa comportare, anche accidentalmente, qualche rischio d'inquinamento degli acquiferi sotterranei.

#### **Art. 18. Carta delle pendenze (Tav. 1.3.4)**

1. I contenuti principali della tavola in scala 1/25.000 sono:

- Rappresentazione generale della morfologia superficiale del terreno, con isoipse C.T.R. (equidistanza 5 mt.), per classi di pendenza (da 0% a 30%, valore massimo presente nel territorio comunale); la carta mette in evidenza che la clinometria del territorio di Torremaggiore non è tale da comportare, in via teorica, esclusione di usi possibili; tuttavia è un elemento da

considerare attentamente nelle scelte degli usi più appropriati, con riferimento sia agli usi agricoli (in particolare per le arature), sia agli usi urbani ed infrastrutturali.

#### **Art. 19. Mappa dei deflussi superficiali (Tav. 1.3.5)**

1. I contenuti principali della tavola in scala 1/10.000 sono:

- Valutazione morfologica delle condizioni preliminari di idoneità insediativa dell'intorno urbano, in relazione alle fasce altimetriche (presenti da 35 a 220 mt. slm), alle classi di pendenza di cui alla precedente clinometria, ed ai conseguenti fenomeni di ruscellamento superficiale nei micro-compluvi, che si manifestano in condizioni di massima pioggia; rispetto all'abitato esistente, detti fenomeni di ruscellamento sono la conseguenza della giacitura emergente (di crinale) dell'abitato (con superficie impermeabilizzata nella quasi totalità) e dell'insufficiente regimazione idraulica delle acque meteoriche, che non trovano adeguati collettori idraulici e bacini di laminazione atti a riceverle; di tali deflussi superficiali occorre tener conto per il miglioramento delle condizioni dell'abitato esistente, come pure per le sue ipotizzabili estensioni: ove possibile, con scelte urbanistiche tali da limitare gli effetti negativi del fenomeno, ma in ogni caso predisponendo le necessarie opere di regimazione idraulica e smaltimento che, sole, possono e devono assicurare l'integrità del territorio urbano e dei suoi manufatti.

#### **Art. 20. Carta della pianificazione sovraordinata (Tav. 1.4.1)**

1. I contenuti principali della tavola in scala 1/25.000 sono:

- Sovrapposizione critica dei Piani generali sovraordinati PUTT/P, PAI, e PTCP, relativamente ai contenuti e vincoli (anche incrociati e ripetuti) che riguardano il territorio comunale di Torremaggiore; la tavola fornisce la visione simultanea degli elementi normativi che interessano, richiamati in legenda, e con i quali si deve confrontare la redazione del PUG;
- Secondo quanto indicato nel PTCP, sono indicati anche i riferimenti territoriali e le dotazioni di servizi presenti nei comuni dell'ambito di appartenenza, rispetto ai quali si confronta la dotazione del comune di Torremaggiore; e soprattutto dovrà confrontarsi la pianificazione dei servizi, anche di scala sovra-locale, nel quadro di un equilibrio "integrato" delle dotazioni territoriali.

#### **Art. 21. Piani e programmi in atto (Tav. 1.4.2)**

1. I contenuti principali della tavola in scala 1/25.000 riguardano la sovrapposizione critica dei piani e dei programmi settoriali che interessano il Comune di Torremaggiore; le previsioni e prescrizioni di tali strumenti, per loro natura, rappresentano una disciplina complementare e integrativa di quella del PUG, negli ambiti e per gli oggetti di competenza: come tale, quindi, dovrà essere recepita e integrata. Detti piani e programmi sono:

- SIC Fortore-Occhito, della Rete Natura 2000, approvato con.....;
- IBA Monti della Daunia, della Rete Natura 2000, approvato con.....;
- Piano Regolatore degli Impianti Eolici, approvato con.....;
- Piano Comunale dei Tratturi ai sensi della LR n° 29/03, approvato con.....;
- Parco Archeologico di Castel Fiorentino, approvato con.....

#### **Art. 22. Strumento urbanistico vigente e stato di attuazione (Tav. 1.4.3)**

1. I contenuti principali della tavola in scala 1/5.000 sono:

- Riproduzione digitalizzata del PRG vigente (originariamente redatto solo in formato cartaceo, giacché lo strumento è stato adottato nel 1978) sulla base della nuova carta aerofotogrammetrica regionale C.T.R., riportando nel nuovo formato la zonizzazione ed i dati urbanistici fondamentali;

- Individuazione delle parti attuate, non attuate, ed in corso di attuazione: con riferimento ai diversi tipi di zona, per destinazione d'uso e per i diversi tipi d'intervento pubblici/privati;
- Computazione della capacità edificatoria residua, attualmente disponibile nelle parti delle zone d'espansione prevalentemente residenziale: la computazione (condotta al momento della formazione del PUG, e quindi contestualmente alla valutazione del fabbisogno abitativo posto alla base del dimensionamento programmatico del PUG stesso) fornisce una stima del fabbisogno abitativo "di breve termine" che può essere soddisfatto dagli interventi edilizi realizzabili in base agli strumenti (PRG e Piani Particolareggiati) già approvati e vigenti;
- Contratto di Quartiere: è riportato e sovrapposto alla zonizzazione l'ambito del Contratto di Quartiere, in quanto strumento di attuazione – in itinere – del PRG vigente;
- Programma Integrato: è riportato e sovrapposto alla zonizzazione l'ambito del Programma Integrato per la Riqualificazione delle Periferie, in quanto strumento di attuazione – in itinere – del PRG vigente.

## **CAPO 2. QUADRO INTERPRETATIVO**

### **Art. 23. Sintesi e interpretazione dell'analisi territoriale**

1. Gli elaborati tematici del quadro interpretativo del PUG, rappresentano il momento di sintesi e di prima interpretazione delle risultanze dell'analisi territoriale, condotta con riferimento all'intersezione (sovrapposizione) dei singoli tematismi che costituiscono il quadro conoscitivo descritto al precedente Capo 1.
2. Il quadro interpretativo del PUG è articolato nel riconoscimento di: Sistema delle invarianti strutturali (Tav. 2.1); e Sistema dei contesti territoriali, a sua volta suddiviso in Contesti rurali (Tav. 2.2) e Contesti urbani (Tav. 2.3). I relativi elaborati ed i loro contenuti fondamentali, sono richiamati agli articoli seguenti.
3. Anche gli elaborati del quadro interpretativo, in quanto sintesi del precedente quadro conoscitivo, non sono immediatamente conformativi di vincoli e diritti riguardanti le singole proprietà immobiliari; essi invece devono essere puntualmente considerati e rispettati nella definizione delle scelte di progetto del PUG/P di cui al Titolo III, nonché nella successiva redazione dei piani urbanistici esecutivi (PUE), anche senza limiti di durata.

### **Art. 24. Carta delle invarianti strutturali (Tav. 2.1)**

1. I contenuti principali della tavola in scala 1/25.000 sono:
  - Selezione critica di quegli elementi di fatto (già precedentemente analizzati) che vengono ad assumere il significato di invarianti strutturali, ossia stabili e determinanti, oltre che difficilmente modificabili, nella logica della pianificazione del territorio considerato, così come di seguito elencato;
  - Elementi costitutivi del sistema dei beni storici-architettonici-culturali isolati, che sono della massima importanza per l'identità del territorio: si tratta in primo luogo delle masserie già censite (nella Tav. 1.1.2) come complessi edilizi extraurbani di maggiore interesse; nonché del Parco Archeologico di Castel Fiorentino, nel quale i lavori di indagine e sistemazione archeologica sono attualmente in corso;
  - Elementi costitutivi del sistema dei beni storici-architettonici-culturali di scala territoriale: si tratta di tutta la rete dei tratturi e delle relative aree annesse, anch'essa della massima importanza per l'identità del territorio, di cui al Piano di salvaguardia e valorizzazione dei Tratturi, già approvato dal Comune;
  - Elementi costitutivi del sistema dei beni paesistico-ambientali: si tratta dei corpi idrici classificati (nella Tav. 1.1.2) come corsi d'acqua di maggiore importanza come risorsa ambientale e per il paesaggio; nonché delle emergenze vegetazionali rappresentate dal bosco Paziienza e

da taluni relitti di ceduo (in quanto sono presumibilmente convertibili in fustaie, data la loro contiguità) e arbusteto;

- Elementi costitutivi del sistema protetto della Rete Natura 2000, SIC e IBA, d'importanza comunitaria ai sensi del DM Ambiente 03/04/2000 così come modificato dal DPR 12/03/03 n° 120;
- Elementi costitutivi del sistema della salvaguardia territoriale dal rischio idrogeologico, così come evidenziati dal Piano di Assetto Idrogeologico dell'AdB della Regione Puglia 02/02/06 (salvo quanto evidenziato successivamente nella Tav. 3.1.2, Art. 30), e dal Piano di Assetto Idrogeologico dell'AdB della Regione Molise 29/09/06;
- Elementi costitutivi del sistema esistente delle principali infrastrutture tecniche imprescindibili, d'importanza sovralocale e territoriale.

### **Art. 25. Carta dei contesti territoriali rurali (Tav. 2.2)**

1. I contenuti principali della tavola in scala 1/25.000 sono l'individuazione di:

- Contesti marginali e polifunzionali, situati in una limitata porzione di territorio adiacente all'urbano, che presentano condizioni (anche con una certa densità) di usi promiscui integrativi degli insediamenti rurali, con diffuse esigenze di rifunzionalizzazione e riorganizzazione; la precedente Tavola 1.1.3 mostra nel dettaglio lo stato di fatto delle destinazioni d'uso presenti, che comprendono un'ampia gamma di attività complementari all'agricoltura;
- Contesti periurbani e specializzati, da riqualificare e consolidare quale contesto specifico delle attività agricole di pregio, non solo per il valore intrinseco delle colture tipiche specializzate (vigneti e oliveti), ma anche per l'inserimento paesaggistico e la salvaguardia ecologica dell'abitato adiacente, da valorizzare attraverso il tessuto delle stesse formazioni arboree: in tale contesto, infatti, è netta la prevalenza di quelle colture di pregio specializzate, che sono il vanto dell'agricoltura di Torremaggiore;
- Contesti a prevalente funzione agricola, da tutelare e rafforzare incentivando l'adozione di pratiche colturali pienamente compatibili con le caratteristiche dell'ambiente e con le strutture tipiche dell'economia agraria del luogo; vi prevale il seminativo, irriguo oppure non (si veda la rete delle condotte del Consorzio di Bonifica, con le conseguenti aree irrigabili), che caratterizza un quadro paesaggistico nettamente distinto da quello delle colture specializzate, quadro peraltro molto tipico per le sue visuali aperte e lontane; le presenze arboree diffuse, in tale contesto, sono estremamente impoverite;
- Contesti a prevalente valore ambientale e paesaggistico (situati soprattutto verso il Fortore), da tutelare e rafforzare nei loro aspetti ecologici e naturalistici, in stretta relazione e coerenza con i sistemi di tutela e prescrizioni previsti dal PUG per gli elementi di invarianti strutturali di tipo ecologico-naturalistico-paesistico, che infatti sono prevalentemente compresi in questi contesti (compreso Castel Fiorentino); frequentemente, il relativo limite (est) è rappresentato da cigli di scarpata nettamente incisi sul territorio e quindi separanti quadri paesistici differenti.
- Sono inoltre indicate, per intersezione ai contesti, le zone irrigate o irrigabili in base al sistema delle condotte idriche del Consorzio di Bonifica;

2. I contesti sono collegati ai dati del Censimento Istat 2001 di popolazione e abitazioni, in quanto ad essi è ricondotta la topografia dei perimetri delle sezioni censuarie: è evidente il carattere tradizionalmente poco abitato della campagna, fatta eccezione per il contesto marginale e polifunzionale di cui al primo punto, in cui sono diffuse anche le case d'abitazione ad uso agricolo.

### **Art. 26. Carta dei contesti territoriali urbani (Tav. 2.3)**

1. I contenuti principali della tavola in scala 1/5.000 sono:

- Contesti urbani da tutelare, costituiti dal patrimonio culturale antico e storico, di formazione pre-moderna, meritevole di conservazione e generalmente non suscettibile di densificazione

e di sostituzione edilizia; è da salvaguardare il tessuto urbanistico, con il sistema degli spazi liberi per usi urbani o collettivi; sono da salvaguardare i caratteri tipologici e identitari, nonché gli usi residenziali e quelli commerciali, turistici, artigianali e di servizio a livello di vicinato; il nucleo più antico, rappresentato dal centro storico “murato”, è anche di gran lunga il principale tema collettivo – unitariamente inteso – di Torremaggiore; ad esso si aggiunge il “corso”, che ha costituito (e tuttora costituisce) la spina dorsale di qualità del tradizionale sviluppo urbano;

- Contesti urbani consolidati da qualificare, costituiti dalla struttura urbanistico-edilizia tradizionale, intrinsecamente popolare nella sua serialità, con tipologia e caratteristiche omogenee e ricorrenti, caratterizzate peraltro da una bassa qualità edilizia ed abitativa; per tali contesti, all’esigenza culturale del mantenimento del carattere tipico identitario, si accompagna quella sociale della riqualificazione, mirata al miglioramento delle condizioni di vita e di sicurezza degli abitanti, e di salubrità e funzionalità dell’ambiente urbano nel suo insieme.
- Contesti urbani accentrati da completare, ed in via di consolidamento, corrispondenti alla prima fase dell’espansione moderna della città; contesti pianificati e realizzati per comparti generalmente omogenei e coordinati (compresi i piani particolareggiati d’iniziativa pubblica), con dotazioni territoriali perlopiù sufficienti e funzionali (costituiscono la parte meglio servita dell’organismo urbano);
- Contesti urbani in formazione in modalità accentrata: sono contesti già pianificati, con progetto urbanistico di dettaglio approvato (piani particolareggiati in corso di attuazione) di cui rappresentano le aree libere ancora da edificare: queste ultime, dovrebbero rappresentare l’occasione per una migliore organizzazione dell’insieme, che di fatto presenta situazioni inconcluse, poco definite, e talvolta confuse: il loro completamento costituisce anche la condizione per integrare la dotazione degli standard urbanistici;
- Contesti urbani periferici e marginali da riqualificare e completare: sono contesti già parzialmente insediati, con varie attività industriali, artigianali, e complementari a queste assimilabili, ed anche con attività produttive di tipo terziario (è presente anche la residenza di servizio); Si trovano ai margini dell’abitato e la loro formazione è in parte spontanea, ed in parte pianificata. Ne fanno parte anche il Piano per gli Insediamenti Produttivi, completamente attuato, e la recente Variante Specifica (al PRG ’78) per gli Insediamenti Produttivi (2008).
- Contesti urbani per dotazioni pubbliche ed ecologiche: sono contesti destinati alle principali attrezzature urbane ed ecologiche esistenti (in pratica, il parco, l’ospedale, il cimitero), la cui idoneità è riconosciuta per posizione, morfologia e rapporti con il centro abitato; tali contesti contribuiscono alla definizione ed alla conclusione della forma urbana.

2. I contesti urbani sono collegati ai dati del Censimento Istat 2001 di popolazione e abitazioni, in quanto ad essi è ricondotta la topografia dei perimetri delle sezioni censuarie: sono anche riportati i valori delle densità medie territoriali riscontrate nei diversi contesti, che peraltro presentano variazioni piuttosto limitate.

### **Art. 27. Consistenza e struttura della popolazione e delle abitazioni**

1. Alle individuazioni territoriali del PUG, come si è detto, sono sistematicamente associati i dati socioeconomici, in particolare quelli relativi alla popolazione ed alle abitazioni (e alle relative caratteristiche). Per ragioni di confrontabilità dei dati e di analisi tendenziale delle proiezioni rispetto ai dati pregressi, si fa riferimento ai dati del Censimento Istat 2001.

2. Sono considerati i dati disaggregati per sezioni di censimento; attraverso la topografia dei tracciati di sezione, questi dati sono poi riaggregati secondo le partizioni territoriali utilizzate dal PUG (che sono in particolare i contesti territoriali urbani e rurali, e gli ambiti urbanistici di cui si dirà più avanti).

3. I dati censuari e le loro proiezioni utilizzati ai fini del PUG, sono tutti riportati nel relativo Allegato statistico, al quale comunque è attribuito esclusivamente il valore di documentazione illustrativa (senza conseguenze normative).



## TITOLO III. PARTE DI PROGETTO (PUG/P)

### CAPO 1. PREVISIONI STRUTTURALI

#### **Art. 28. Contenuti e inderogabilità delle previsioni strutturali**

1. Le previsioni strutturali del PUG/P derivano: dalle conoscenze acquisite nelle analisi territoriali precedentemente svolte, dai quadri interpretativi precedentemente elaborati, nonché dagli obiettivi e criteri progettuali fissati dal PUG/P, in coerenza con la pianificazione sovraordinata. Tali previsioni sono anch'esse articolate in: "invarianti strutturali" e "contesti territoriali".

2. Le previsioni strutturali del PUG/P sono orientate a definire le politiche urbanistiche appropriate per ciascun contesto e invariante, finalizzate alla tutela, uso e valorizzazione delle risorse esistenti, anche ai fini della generale limitazione del consumo delle risorse ambientali, ivi compresa la risorsa suolo.

3. Anche gli elaborati delle suddette previsioni strutturali, di cui al presente Capo 1, non sono immediatamente conformativi di vincoli e diritti riguardanti le singole proprietà immobiliari; essi invece devono essere puntualmente considerati e rispettati nella definizione delle scelte di programmatiche del PUG/P di cui al successivo Capo 2, nonché nella redazione dei Piani Urbanistici Esecutivi (PUE), anche senza limiti di scadenza temporale.

3. Le previsioni strutturali, per i loro contenuti specifici, a seconda dei casi, possono essere associate a particolari vincoli ricognitivi, derivanti dal riconoscimento di caratteristiche intrinseche dei territori e degli oggetti; tali vincoli, anche se possono per conseguenza determinare specifiche limitazioni d'uso e di trasformazione, proprio per il fatto che sono di tipo ambientale ed oggettivo (e dunque non progettuale), non sono soggetti a indennizzo né a decadenza ai sensi di legge.

3. Le previsioni strutturali del PUG/P non possono essere modificate senza la verifica di compatibilità regionale; pertanto un'eventuale variazione dovrebbe sempre seguire la procedura di cui all'Art. 12 della LR n° 20/01.

#### **Art. 29. Adeguamento al PUTT/P e conseguenze (Tav. 3.1.1)**

1. Il PUTT/P, Piano Urbanistico Territoriale/Paesaggio della Regione Puglia, individua le emergenze e i valori, sul territorio considerato, di interesse paesaggistico, e da sottoporre ad appropriato regime di tutela, secondo tre "sistemi" del territorio/paesaggio: il sistema dell'assetto geologico-geomorfologico-idrogeologico; il sistema della copertura vegetazionale-culturale-faunistica; il sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa.

2. Il PUTT/P, come strumento regionale sovraordinato, prevede la necessità di adeguamento del PUG: che nel nostro caso, trattandosi di primo impianto, significa verifica di coerenza. Tale verifica, peraltro, passa attraverso il necessario passaggio di scala e l'approfondimento della lettura diretta del territorio e dell'ambiente, operati dal PUG nella fase conoscitiva, giungendo alle precisazioni riportate nella Tav. 3.1.1, in scala 1/25.000.

3. I contenuti principali della tavola sono:

- Per il sistema dell'assetto geologico-geomorfologico-idrogeologico: la più precisa individuazione del sistema idrografico superficiale avente caratteristiche di significato ambientale e paesaggistico; la precisazione delle relative aree annesse, con modifiche di elementi areali in più e in meno; lo steso dicasi per le aree annesse al Fiume Fortore;
- Per il sistema della copertura vegetazionale-culturale-faunistica: la precisazione della consistenza areale delle formazioni di bosco e delle relative aree annesse, e analoghe precisazioni

- per quello che riguarda le formazioni di cespuglieti-arbusteti; in generale tali formazioni presentano una consistenza sensibilmente più ridotta;
- Per il sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa, selezione e precisazione delle masserie meritevoli di particolare tutela: le quali sono esattamente individuate, con i loro ambiti territoriali di pertinenza, come pure Castel Fiorentino ed il Castello di Dragonara (fuori Comune) inoltre è individuato il sistema completo della rete tratturale, con le relative aree di pertinenza (dentro e fuori il confine comunale);
  - A titolo di confronto sono riportate le aree ricadenti nel vincolo idrogeologico e nel vincolo paesistico della Legge Galasso;
  - Sono riportate le zone di ripopolamento e di oasi faunistica;
  - Sono riportati vincoli e segnalazioni archeologici e architettonici, mettendoli a confronto con gli elementi rilevati;
  - La lettura delle classi di valore (rilevante, distinguibile, relativo) assegnate agli ambiti territoriali estesi in sede di PUTT/P, può essere fatta attraverso le intersezioni delle risorse paesaggistiche segnalate (con le precisazioni di cui sopra).
  - Infine la carta evidenzia i più significativi cigli di scarpata, che, oltre a rappresentare “di per sé” un “segno forte” del paesaggio, consente di precisare il limite orientale dell'area meritevole di vincolo idrogeologico, portandolo a coincidere con un elemento fisico riconoscibile della morfologia territoriale.

### **Art. 30. Adeguamento al PAI e conseguenze (Tav. 3.1.2)**

1. Il PAI, Piano di Assetto Idrogeologico redatto dall'Autorità di Bacino (AdB) della Puglia prescrive l'adeguamento del PUG al PAI stesso: nel nostro caso, trattandosi di primo impianto del PUG, la prescrizione significa verifica di coerenza tra le previsioni del PUG e quelle del PAI sovraordinato.
2. Detta coerenza è sostanzialmente verificata dalle previsioni PUG/S (e di conseguenza, necessariamente, anche dal PUG/P), salva la precisazione di cui al successivo comma 4.
3. I contenuti della tavola in scala 1/25.000 sono finalizzati ad evidenziare in modo sistematico tale coerenza, sovrapponendo cartograficamente gli elementi cogenti e vincolanti del PAI (riscontrati anche puntualmente in fase di analisi) sul progetto del PUG/S. Nella medesima tavola, sono segnalati gli aspetti che richiedono particolare attenzione o approfondimenti specifici.
4. In pratica, la planimetria del reticolo idrografico completo riportata nella precedente Tav. 1.3.2 (si veda l'Art. 16) mette in evidenza un solo punto di discordanza fra l'analisi territoriale e le indicazioni PAI. In prossimità del confine comunale nord-ovest, il tracciato di un corpo idrico di minore importanza, che dalla SP di S. Severo recapita a nord al T. Radicosa, non presenterebbe il breve ramo est che sembra motivare la segnalazione di pericolosità idraulica riportata dal PAI: la mancanza di tale ramo risulta anche dalla lettura dell'ortofotopiano e della corografia IGM.

### **Art. 31. Previsioni e indirizzi per invarianti strutturali (Tav. 3.1.3)**

1. I contenuti principali della tavola in scala 1/25.000 riguardano la selezione specifica, la valutazione e la classificazione, degli elementi di fatto e di progetto da considerarsi come invarianti strutturali tali da orientare, condizionare e limitare le scelte di progetto del PUG; nonché previsioni e indirizzi per la loro tutela, utilizzazione e valorizzazione. Le invarianti strutturali sono così classificate:
  - Parco Archeologico di Castel Fiorentino, con la corrispondente area di rispetto; si applica il relativo Progetto Particolareggiato; ai fini della tutela dei beni stessi, qualunque intervento riguardante tali immobili deve ottenere il nulla-osta preventivo da parte della competente Soprintendenza;

- Elementi costitutivi del sistema dei beni storici-architettonici-culturali isolati, che sono soggetti a tutela ovvero da assoggettare a tutela: si tratta principalmente delle masserie storiche/tradizionali, censite come quelle di maggiore interesse in base alla relativa indagine: per queste è anche predisposta e allegata una specifica documentazione, che ne evidenzia le caratteristiche meritevoli di tutela e valorizzazione; sono inoltre indicate le relative aree di rispetto; la sequenza delle suddette masserie sul territorio è raccolta da un circuito stradale appositamente individuato, di sicuro interesse agrituristico;
- E' riportata anche una porzione di area di rispetto del Castello di Dragonara, porzione ricadente entro il territorio comunale, pur trovandosi il Castello fuori dal Comune;
- Elementi costitutivi del sistema dei beni storici-architettonici-culturali di scala territoriale, che sono soggetti a tutela ovvero da assoggettare a tutela: si tratta della rete dei tratturi e delle relative aree annesse, come nel relativo Piano di salvaguardia e valorizzazione dei Tratturi, approvato dal Comune di Torremaggiore. Il sistema dei percorsi tratturali (alla cui continuità contribuiscono anche i tratti che si trovano fuori dal confine del territorio comunale) si collega altresì al percorso “paesistico e agrituristico” che raccoglie le masserie tutelate di cui al punto precedente.
- Elementi costitutivi del sistema dei beni paesistico-ambientali, che sono soggetti a tutela ovvero da assoggettare a tutela: si tratta dei corpi idrici classificati come di maggiore interesse, con le relative fasce di rispetto fluviale-paesistico, nonché delle emergenze vegetazionali rappresentate dal bosco Pazienza e da taluni relitti di ceduo e arbusteto; ai fini della tutela, detti elementi sono sottoposti a conservazione specifica secondo le direttive e gli indirizzi del PUTT/P; gli elementi paesaggistici costituiti dalle sponde e arginature dei corpi idrici, devono ugualmente essere tutelati e valorizzati, ed eventuali loro modificazioni sono soggette ad autorizzazione comunale, previo nulla-osta dell'Ente competente.
- Elementi costitutivi del sistema protetto della Rete Natura 2000, SIC e IBA, di importanza comunitaria ai sensi del DM Ambiente 03/04/2000 così come modificato dal DPR 12/03/03 n° 120, per i quali ogni intervento dovrà corrispondere a quanto previsto nella relativa valutazione d'incidenza ai sensi dell'Art. 5 del DPR n° 357/97;
- Elementi costitutivi del sistema della salvaguardia territoriale dal rischio idrogeologico, così come evidenziati dal Piano di Assetto Idrogeologico dell'AdB della Regione Puglia 02/02/06, e dal Piano di Assetto Idrogeologico dell'AdB della Regione Molise 29/09/06; sono inoltre indicati i necessari interventi di ingegneria ambientale, che consistono in: consolidamento di frana (censita al catasto delle frane), e regimazione idraulica (segnalazione di rischio idrogeologico in sede PAI);
- Elementi costitutivi del sistema delle infrastrutture tecniche imprescindibili, d'importanza sovralocale e territoriale: quelle esistenti, e quelle corrispondenti a progetti sovraordinati o comunque acquisiti; oltre alle reti tecnologiche è indicata la previsione della centrale di produzione energetica da biomasse (particolarmente importante per l'utilizzo del sottoprodotto dell'attività agricola proveniente dal territorio); per il sistema della mobilità sono indicate la superstrada Fortore, il sistema delle Tangenziali Nord e Sud di Torremaggiore, e la bretella per il relativo collegamento con il casello autostradale di San Severo della A14. Le infrastrutture di progetto, in questa fase (di programmazione pre-progetto) sono indicate come ampi “corridoi” di determinazione e di ambientazione; il sistema dell'armatura infrastrutturale, nella sua articolazione funzionale, nelle interconnessioni reciproche e nelle relazioni con i contesti rurali e urbani, si deve caratterizzare per continuità, differenziazione, efficienza, ambientazione, limitato impatto territoriale e sul paesaggio.

### **Art. 32. Previsioni e indirizzi per contesti territoriali rurali (Tav. 3.1.4)**

1. I contenuti principali della tavola in scala 1/25.000 sono le individuazioni di progetto dei contesti territoriali rurali, al netto delle zone urbanizzate o urbanizzabili, in base alle loro caratteri-

stiche agronomiche, pedologiche, ecologiche e ambientali; a questi sono associati previsioni e indirizzi per la loro tutela, utilizzazione e valorizzazione, in senso strutturale. Tali contesti sono:

- Contesti marginali e polifunzionali, in una limitata porzione adiacente all'urbano, che presentano condizioni (anche con una certa densità insediativa) di usi promiscui integrativi degli insediamenti rurali, con diffuse esigenze di rifunzionalizzazione e riorganizzazione; gli insediamenti esistenti, comunque riferibili al contesto agricolo, vanno recuperati, ed i nuovi inserimenti devono tendere a forme di razionalizzazione e coordinamento, in particolare per le attività di servizio all'agricoltura, singole o associate; in corrispondenza delle principali direttrici del territorio agricolo, possono essere previsti anche veri e propri centri di supporto e servizio per le aziende e le attività agricole; per gli aspetti paesaggistici, il recupero va affidato all'inserimento di presenze arboree (quinte, filari, o anche coltivazioni) tali da contrastare le situazioni di degrado visivo e ambientale, e ricostituire un buon rapporto con il margine dell'insediamento urbano;
- Contesti periurbani e specializzati, da riqualificare e consolidare quale contesto specifico delle attività agricole di pregio, non solo per il valore intrinseco delle colture tipiche specializzate (vigneti e oliveti), ma anche per l'inserimento paesaggistico e la salvaguardia ecologica dell'abitato adiacente attraverso il tessuto delle stesse formazioni arboree: che sono da incentivare, favorendo al tempo stesso la migliore e più ricca fruizione dell'area agricola, con la diversificazione delle forme di coltivazione/gestione e delle unità poderali, e con la loro integrazione con attività agrituristiche e di promozione e valorizzazione delle produzioni tipiche e originali del territorio, compresa la vendita diretta dal produttore al consumatore; specialmente nelle masserie, il contesto è particolarmente vocato per l'inserimento di attività agrituristiche;
- Contesti a prevalente funzione agricola, da tutelare e rafforzare incentivando l'adozione di pratiche colturali pienamente compatibili con le caratteristiche dell'ambiente e con le strutture tipiche dell'economia agraria del luogo; gli edifici esistenti sono prioritariamente destinati al sostegno delle attività agricole e di quelle ad esse complementari; eventuali elementi incongrui o impattanti vanno associati a interventi di piantumazione che contribuiscano al ripristino del "verde diffuso"; nuove edificazioni vanno previste solo per le esigenze delle attività agricole; nel contesto dovrebbero essere particolarmente orientate le politiche di sostegno delle attività agricole;
- Contesti a prevalente valore ambientale e paesaggistico (soprattutto verso il Fortore), da tutelare e rafforzare nei loro aspetti ecologici e naturalistici, in stretta relazione e coerenza con i sistemi di tutela e prescrizioni previsti dal PUG per gli elementi di invariante strutturali di tipo ecologico-naturalistico-paesistico, che infatti si trovano prevalentemente compresi in questi contesti; gli interventi vanno prioritariamente mirati alla conservazione e/o ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, alla salvaguardia degli equilibri ecologici e delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili, alle colture arboree, alla salvaguardia degli elementi identitari del territorio, e al recupero tipologico del patrimonio edilizio esistente, anche mediante l'offerta di servizi ambientali e ricreativi, purché compatibili.

2. Sono inoltre indicate, per intersezione ai suddetti contesti, le zone considerate irrigate o irrigabili dal Consorzio di Bonifica, come risultanti dall'apposita analisi di settore; tale intersezione genera, per ciascun contesto, una doppia situazione (irrigua – non irrigua), rispetto alla quale vanno coerentemente declinati le previsioni e gli indirizzi (di cui al comma precedente) per la loro tutela, utilizzazione e valorizzazione.

### **Art. 33. Previsioni e indirizzi per contesti territoriali urbani (Tav. 3.1.5)**

1. I contenuti principali della tavola in scala 1/25.000 sono le individuazioni di progetto dei contesti territoriali urbani, al netto delle zone rurali di cui al precedente Art. 32, in base alle loro caratteristiche urbanistiche-edilizie e funzionali-ambientali di fatto, come risultanti dall'analisi urbana, nonché in base alle attitudini e vocazioni riconosciute nell'approccio progettuale. A questi

sono associati previsioni e indirizzi per la loro tutela, utilizzazione e valorizzazione, in senso strutturale. I contesti territoriali urbani sono:

- Contesti urbani da tutelare, costituiti dal patrimonio culturale antico e storico, comunque di formazione pre-moderna, meritevole di tutela e generalmente non suscettibile di densificazione e di sostituzione edilizia; è da salvaguardare il tessuto urbanistico, con il sistema degli spazi liberi per usi urbani o collettivi; sono da salvaguardare i caratteri tipologici e identitari, nonché gli usi residenziali e quelli commerciali, turistici, artigianali e di servizio a livello di vicinato; vanno esclusi, o rimossi, gli usi incongrui o incompatibili con il mantenimento del carattere tradizionale/culturale del contesto. Le politiche di salvaguardia e riqualificazione vanno integrate con le esigenze di rivitalizzazione, rifunzionalizzazione, e coesione sociale: cosa che rafforza l'opportunità di prevedere un apposito progetto particolareggiato per il centro storico. In assenza di tali approfondimenti, la metodologia d'intervento generalizzata dev'essere quella del recupero per conservazione, per singola unità edilizia, con finalità di miglioramento della sicurezza antisismica, previo nulla-osta della competente Soprintendenza.
- Contesti urbani consolidati da qualificare, costituiti dalla struttura urbanistico-edilizia tradizionale, di carattere intrinsecamente popolare, con tipologia e soluzioni omogenee e ricorrenti; per tali contesti, all'esigenza del mantenimento del carattere tipico identitario, si accompagna quella della riqualificazione, mirata al miglioramento delle condizioni di vita e di sicurezza degli abitanti e di salubrità e funzionalità dell'ambiente urbano nel suo insieme. Vanno mantenuti e incrementati gli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali; la funzione residenziale, quando non mantenibile per inadeguatezza del patrimonio abitativo, può essere integrata con funzioni terziarie economiche, sociali e di servizio con essa compatibili; senza prevedere aumento di densità abitativa, la qualificazione funzionale ed edilizia va favorita con interventi di recupero, ripristino, ristrutturazione e completamento, purché nel rispetto della tipologia urbanistico-edilizia (isolato-tipo) e con adeguamento della sicurezza antisismica. L'uso urbanistico trova un limite evidente nella pressoché totale mancanza di parcheggi.
- Contesti urbani accentrati da completare, e in via di consolidamento, corrispondenti alla prima fase dell'espansione moderna della città, pianificati e realizzati per comparti generalmente omogenei e coordinati, con dotazioni territoriali perlopiù sufficienti e funzionali; l'esigenza principale riguarda i loro eventuali completamenti (peraltro di consistenza alquanto modesta, essendo ben pochi i lotti liberi), che debbono evitare impatti negativi sull'ambiente del quartiere, e risultare morfologicamente e tipologicamente compatibili con le caratteristiche dell'edilizia esistente. Al prevalente uso residenziale, sono associate modeste quote di terziario del tutto compatibili, nonché gli standard urbanistici essenziali. L'eventuale densificazione abitativa dovrebbe produrre effetti sostanzialmente trascurabili.
- Contesti urbani in formazione in modalità accentrata: sono contesti già pianificati, con progetto urbanistico di dettaglio approvato (piani particolareggiati in corso di attuazione) di cui le potenzialità sono rappresentate dalle aree libere ancora da edificare. L'esigenza è quella di completare i programmi, prevedendone una realizzazione coerente, perlopiù in sintonia con le parti già realizzate. In particolare, è importante mantenere un carattere non troppo specializzato nel senso della residenza, al fine di produrre tessuti urbani polifunzionali, con un mix equilibrato di attività ed usi urbani compatibili: ciò in relazione alle esigenze di fruizione dello spazio urbano, ma anche della sua gestione e del suo controllo sociale.
- Contesti urbani periferici e marginali da riqualificare e completare: sono contesti già parzialmente insediati, con varie attività industriali, artigianali, e complementari a queste assimilabili, ed anche con attività produttive di tipo terziario; Si trovano ai margini dell'abitato e la loro formazione è in parte spontanea, ed in parte pianificata. Ne fanno parte il Piano per gli Insediamenti Produttivi, completamente attuato con aziende di tipo artigianale, e la recente Variante Specifica per gli Insediamenti Produttivi (2008). L'esigenza principale, per la riqualificazione dell'esistente ed anche per la realizzazione dei nuovi insediamenti, è quella di

adeguare l'impianto infrastrutturale e le dotazioni ecologiche, per cui sono evidenti i fabbisogni arretrati; in particolare è da segnalare la difficoltà della strada per San Severo (asse primario dell'insediamento) che è in crisi ed a rischio di allagabilità per la mancanza di adeguate opere idrauliche di raccolta e smaltimento della massima pioggia (problema segnalato nel PAI).

- Contesti urbani per dotazioni pubbliche ed ecologiche: sono contesti destinati e destinabili alle principali attrezzature urbane ed ecologiche esistenti, la cui idoneità è riconosciuta per posizione, morfologia e rapporti con il centro abitato; comprendono il parco pubblico, l'ospedale e il cimitero.
- Contesti urbani da destinare a insediamenti di nuovo impianto, per funzioni residenziali, terziarie e miste. Sono individuati nelle aree periurbane già servite o facilmente servibili dalle infrastrutture esistenti, in continuità con la città consolidata (espansione est) o da consolidare (espansione ovest); nell'espansione sud, prevale invece il principio di recuperare aree già compromesse dal punto di vista insediativo (per fenomeni di diffusione spontanea), e prive di valori ambientali e paesaggistici, al fine di operare la necessaria riorganizzazione urbanistica e funzionale; in ogni caso, si tratta di aree già facilmente servibili dalle reti di urbanizzazione esistenti, e quindi urbanizzabili a costi contenuti. Tali contesti urbani da destinare a insediamenti di nuovo impianto, così individuati, rappresentano di fatto la massima espansione prevedibile, per l'organismo urbano, nel rispetto degli equilibri territoriali e ambientali prioritariamente considerati. Si tratta perciò di un massimo dimensionamento teorico, a tempo indeterminato, per la crescita urbana; di una condizione limite sostenibile, di significato strutturale, da non superare. Nell'ambito di tali contesti urbani riconosciuti idonei a nuovi insediamenti, il progetto del PUG, nella Parte Programmatica, seleziona poi le porzioni da attivare prioritariamente (entro il primo orizzonte temporale quindicennale) in forma di comparti d'attuazione dotati di apposita disciplina perequativa.
- Contesti urbani da destinare a nuove infrastrutture primarie, in questo caso rappresentate dal sistema completo della "circonvallazione" o "tangenziale" urbana, che rifunzionalizza l'intero organismo insediativo, mentre definisce nettamente il limite strutturale dello sviluppo (crescita) delle aree urbanizzate o urbanizzabili della città. In assenza del progetto specifico dell'infrastruttura, il contesto si presenta semplicemente come un ampio corridoio di determinazione e ambientazione della futura viabilità di progetto. Di questa, la tangenziale nord, dalla provinciale San Severo, raccoglie la bretella di collegamento con il casello A14 e si ricongiunge con la provinciale per S. Paolo in C., servendo il lato nord del crinale urbano. La tangenziale sud, parimenti, completa l'anello intercettando tutte le principali strade del territorio che, in prospettiva, recapitano alla Pedesubappenninica, mentre serve la zona industriale e tutto il versante sud dell'urbano (sostituendo anche la ormai inadeguata Via Leccisotti. L'anello della tangenziale rappresenta quindi esso stesso un contesto di definizione e conclusione della forma della città: nella visione strutturale del PUG, il contesto è a tutti gli effetti il limite invalicabile delle aree urbanizzate e/o urbanizzabili.
- Contesti urbani destinati a nuove dotazioni generali ed ecologiche: comprendono tutte le aree libere, non altrimenti destinate, interposte tra il limite esterno dell'urbanizzato ed il limite interno dell'anello della tangenziale; costituiscono una "riserva" di aree con le quali completare e integrare il sistema delle dotazioni per attrezzature pubbliche ed ecologiche (compreso il verde di rispetto ambientale) in termini di standard aggiuntivi di qualità (anche per i fabbisogni pregressi). Questi contesti rappresentano pure un "serbatoio" da utilizzarsi ai fini dell'applicazione del principio perequativo.

#### **Art. 34. Rapporto ambientale (Tav 3.2.1)**

1. Il Rapporto ambientale è uno specifico elaborato che costituisce parte integrante delle Previsioni Strutturali del PUG, anche se dev'essere oggetto di una distinta procedura di approvazione, ai sensi di legge. Esso ha lo scopo di esaminare ed evidenziare gli effetti ambientali delle scelte

fondamentali del piano, secondo quanto si è palesato nel corso del relativo processo di costruzione (scoping), come precedentemente riportato.

2. Il Rapporto ambientale considera gli aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente cui si riferisce, prendendo in considerazione le due possibili proiezioni: quella di condizioni in assenza delle previsioni del PUG, e quella di condizioni in conseguenza dell'attuazione delle previsioni stesse.

3. In tale valutazione entra in campo il sistema ambientale globalmente inteso, ossia considerando tutti gli effetti prevedibili sulla popolazione, sulla salute, sulla biodiversità, sul complesso suolo-acqua-aria, sul paesaggio, sul patrimonio costruito, sui beni culturali: e, naturalmente, sulle complesse interrelazioni tra i suddetti fattori.

4. Sono poi esplicitamente messi in evidenza gli interventi previsti o prevedibili per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi impattanti sull'ambiente, ipotizzabili in conseguenza dell'attuazione del PUG, nonché le misure programmate in ordine al relativo monitoraggio.

5. Nella tavola 3.2.1, in scala 1/25.000, sono individuati e localizzati cartograficamente – per punti – i diversi fattori problematici considerati nel Rapporto ambientale, ed i loro effetti quali potranno derivare dall'attuazione delle scelte del PUG, la cui verifica di compatibilità ambientale (comprese le conseguenti mitigazioni ed i monitoraggi richiesti) sono oggetto della procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D. Lgs. n° 4/08, come previsto dalla Circ. Reg. Puglia n° 1/08.

## **CAPO 2. PREVISIONI PROGRAMMATICHE**

### **Art. 35. Validità delle previsioni programmatiche**

1. Le previsioni programmatiche del PUG/P hanno validità per quindici anni, a far tempo dalla sua approvazione; con l'adozione, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi di legge, sospendendo ogni determinazione sugli interventi in contrasto con il piano adottato.

2. La procedura di variazione delle previsioni programmatiche è di competenza comunale: ai sensi dell'Art. 12 della LR n° 20/01, la deliberazione motivata del Consiglio Comunale che apporta variazioni alle previsioni programmatiche del PUG/P, non è soggetta a verifica di compatibilità regionale e provinciale.

### **Art. 36. Criteri per il dimensionamento programmatico**

1. Il dimensionamento della capacità insediativa del PUG/P tiene conto della necessità che l'espansione urbana programmata sia correlata ad altri obiettivi strategici d'importanza prioritaria, quali in particolare quelli della riqualificazione dell'insediamento esistente, del risparmio di suolo agricolo, della tutela e valorizzazione dell'ambiente, dello sviluppo sostenibile. Perciò il dimensionamento programmatico assegnato alle previsioni di progetto del PUG/P per il primo orizzonte temporale (di quindici anni) è nettamente contenuto all'interno della massima capienza ammissibile riconosciuta agli ambiti destinabili ai nuovi insediamenti nella visione strutturale del PUG.

2. Il calcolo del fabbisogno abitativo programmatico è effettuato partendo dai dati di popolazione e abitazioni rilevati al Censimento Istat 2001, con una proiezione tendenziale per il prossimo quindicennio che rispecchia sostanzialmente l'andamento del decennio precedente (si veda l'Allegato statistico). Non sembra esistano le condizioni statistiche per ipotizzare un andamento diverso da quello tendenziale, anche se un certo "recupero" – collegato ad un possibile ed auspicabile miglioramento della condizione socioeconomica, anche per effetto di fenomeni di rientro – non può non essere inserito fra gli obiettivi del PUG.

3. A livello dell'aggregato complessivo, rilevano in particolare:

- L'aumento del numero dei nuclei famigliari, per effetto della continua riduzione del numero dei relativi componenti;
- La quota di abitazioni giudicate inadeguate, per dotazioni di servizi e per grado di affollamento, nell'ambito dei tessuti urbani consolidati;
- L'esigenza sociale di un netto miglioramento dello standard abitativo, nel rapporto minimo di un'abitazione per nucleo famigliare e di una stanza per abitante;
- La composizione del fabbisogno abitativo stimato, perlopiù costituita dal prevalere di processi di sostituzione e adeguamento degli standard.

4. Dal punto di vista socioeconomico, la domanda (esplicita o latente) di abitazioni è prevalentemente caratterizzata da soluzioni abitative di:

- Tipologie isolate mono - bifamigliari, con spazi di servizio utili anche all'esercizio di attività autonome complementari da parte del nucleo famigliare;
- Alloggi sostitutivi di precedente abitazione dismessa, solo in parte riutilizzabile come tale, più spesso destinata ad usi terziari o di servizio;
- Abitazioni a basso costo destinate alla fascia più debole del mercato, da collocarsi in proprietà, ma soprattutto in affitto, specie per la popolazione giovanile.

5. Appare peraltro modesta la quota-parte di soddisfacimento di fabbisogno abitativo stimato effettivamente attribuibile agli interventi sul sistema urbanistico-edilizio esistente, in termini di completamento, densificazione, sopraelevazione, ristrutturazione dell'insediamento consolidato: sia per ragioni tipologiche, sia per ragioni di qualità e consistenza edilizia, sia – soprattutto – per i limiti derivanti dalla inderogabile necessità di applicare buone norme e criteri di prevenzione antisismica (con interventi che risultino tuttavia di generale fattibilità tecnica ed economica).

6. I calcoli e le risultanze del dimensionamento della capacità insediativa teorica del PUG, secondo i criteri metodologici accennati, sono riportati nel citato Allegato statistico, al quale peraltro è attribuito esclusivamente il valore di documentazione illustrativa: quindi, non un valore normativo.

7. Va ancora sottolineato, a tale riguardo, che il dimensionamento della capacità insediativa teorica, nella parte strutturale del PUG – che è a tempo indeterminato – deriva piuttosto dall'individuazione degli ambiti potenzialmente idonei allo sviluppo insediativo dell'aggregato urbano, e come tale non è direttamente riferibile ad una proiezione demografica. All'interno di tale visione generale e d'insieme, nella parte programmatica del PUG, la quota-parte di aree destinabili a nuovi insediamenti di progetto, è invece relativa al fabbisogno stimato per un orizzonte temporale di quindici anni; però la sua consistenza, in qualche misura, sconta il fatto che l'utilizzazione delle aree stesse è prevista in applicazione del principio della perequazione urbanistica: il che significa che nel "bilancio" occorre tener conto delle relative "perdite" per inerzia ed attriti, inevitabili specialmente in una fase di prima applicazione.

### **Art. 37. Criteri perequativi**

1. La formazione del PUG è basata appunto, fra l'altro, sull'applicazione del principio della perequazione urbanistica. Le previsioni strutturali del PUG, pertanto, sono riferite – concettualmente e operativamente – a detto principio di pianificazione urbanistica, e presuppongono un criterio d'attuazione conseguente, applicabile nei limiti e con le modalità specificati nel seguito delle presenti Norme, ed in particolare al Capo 5 del Titolo III.

2. Le finalità della perequazione urbanistica, nel PUG di progetto, sono:

- Equità, con la possibilità di trattare allo stesso modo, nello strumento urbanistico, i proprietari di suoli che sono analoghi per condizioni di fatto e di diritto;
- Economicità, con la possibilità di acquisire gratuitamente le aree necessarie per i servizi e per le altre funzioni e dotazioni d'interesse pubblico;



— Efficacia, con la possibilità di attuare concretamente, mediante la perequazione, il disegno strategico del PUG, per la realizzazione di politiche ambientali, politiche sociali, e politiche infrastrutturali.

3. Il criterio perequativo adottato dal PUG non è quello di una perequazione generalizzata, ma invece è il criterio di una perequazione parziale, estesa solo agli ambiti che il PUG stesso destina specificamente a nuovi insediamenti e nuove trasformazioni; con esclusione quindi della città esistente, e di quella in via di formazione attraverso l'attuazione di previsioni già comprese nel PRG vigente, per le quali, dunque, esiste uno stato di diritto acquisito (che non sarebbe opportuno rimettere in discussione).

4. Il PUG individua pertanto i contesti – altrimenti detti distretti perequativi – nei quali si applica la perequazione, con l'attribuzione generalizzata di un modesto indice di utilizzazione territoriale (plafond perequativo) a tutti i suoli in essi compresi, qualunque sia la loro specifica destinazione urbanistica.

5. Per l'equilibrio del PUG, nel rispetto di quel dimensionamento teorico (massimo) socialmente ed ambientalmente sostenibile e appropriato, il plafond perequativo è fissato – per tutti i contesti inseriti nella perequazione – in un indice di utilizzazione territoriale di base pari a  $UT_p = 0,07$  mq./mq., uguale per tutti. Di fatto, si può ritenere che l'utilizzo di tale indice perequativo difficilmente avverrà in modo completo (per i fenomeni d'inerzia e attrito facilmente prevedibili nel meccanismo stesso della perequazione), cosicché il dimensionamento reale (di progetto) risulterà certamente inferiore al massimo teorico suddetto. Ma tale differenziale è già implicito nelle previsioni del PUG/P, che infatti ne tengono conto.

6. Tutte le aree comprese nei distretti destinati alla perequazione, quale che sia la loro destinazione urbanistica di progetto, dispongono comunque di un diritto di potenzialità edificatoria attribuita dal PUG/P, e non sono gravate da vincoli preordinati all'esproprio. Perciò il loro regime giuridico esclude per principio i problemi dell'indennizzo e della decadenza dei vincoli urbanistici.

7. Gli altri contesti del PUG/P invece, non essendo interessati alla perequazione urbanistica, in quanto già totalmente o parzialmente urbanizzati (urbanizzabili) o insediati (insediabili), seguono le procedure e le normative “tradizionali” di cui ai successivi Capo 3 e Capo 4

### **Art. 38. Mappa dei distretti perequativi (Tav. 3.3.1)**

1. I contenuti della tavola in scala 1/5.000 riguardano esclusivamente i distretti perequativi individuati e classificati dal PUG/P; questi sono di tre tipi, tutti con indice perequativo di base pari a  $UT_p = 0,07$  mq./mq.:

- D1 = Distretti destinati alla realizzazione di nuovi insediamenti urbani, residenziali e produttivi;
- D2 = Distretti destinati alla realizzazione di servizi e attrezzature urbane e dotazioni ecologiche, distinti nei due casi: D2a = attrezzature e dotazioni in previsione, e D2b = attrezzature e dotazioni esistenti (e di proprietà pubblica);
- D3 = distretti destinati alla realizzazione di infrastrutture tecniche di rango urbano/territoriale.

2. Nell'ambito dei suddetti distretti, l'utilizzo dell'indice perequativo  $UT_p$  avviene nel modo seguente:

- Le aree comprese nei distretti del tipo D1, destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti urbani residenziali e produttivi, possono utilizzare direttamente il loro indice  $UT_p$  però incrementandolo con le quote derivanti dagli indici  $UT_p$  delle aree comprese nei distretti di tipo D2 e D3;
- Le aree comprese nei distretti del tipo D2a, destinate alla realizzazione di servizi e attrezzature urbane e dotazioni ecologiche, possono trasferire le loro potenzialità edificatorie derivanti dall'indice  $UT_p$  nelle aree del tipo D1, contestualmente alla loro cessione gratuita al Comune, che utilizzerà tali aree per gli usi pubblici cui sono destinate;

- Le aree comprese nei distretti del tipo Db, destinate a servizi e attrezzature urbane e dotazioni ecologiche già esistenti e da mantenere, possono trasferire le loro potenzialità edificatorie derivanti dall'indice UTp nelle aree del tipo D1, a fronte del corrispettivo di monetizzazione stabilito nell'apposita Delibera Comunale;
  - Le aree comprese nei distretti del tipo D3, destinate alla realizzazione di infrastrutture tecniche di rango urbano/territoriale, possono trasferire le loro potenzialità edificatorie derivanti dall'indice UTp nelle aree del tipo D1, contestualmente alla loro cessione gratuita al Comune, il quale utilizzerà tali aree per gli usi pubblici cui sono destinate.
3. Detti trasferimenti di potenzialità edificatorie, pertanto, avvengono o “in entrata” o “in uscita”: sempre allo scopo di realizzare il progetto del PUG in ogni sua parte, ma senza obbligo di origine e destinazione predeterminati per i trasferimenti, se non nell'ambito delle tipologie di distretti di cui sopra. Le modalità attuative dei suddetti trasferimenti di diritti edificatori, sono dettagliate nel successivo Capo 4.
4. La tavola 3.3.1 contiene il bilancio delle potenzialità edificatorie teoriche in entrata e in uscita, a titolo di verifica della sostenibilità complessiva dell'operazione. La tavola stessa riporta anche, per sovrapposizione sugli ambiti interessati dalla perequazione, la mappa particellare catastale, direttamente implicata nella gestione dei trasferimenti.

### **Art. 39. Mappa delle previsioni programmatiche (Tav. 3.3.2)**

1. La tavola in scala 1/5.000 rappresenta nel dettaglio le previsioni urbanistiche di progetto, in coerenza con tutto quanto derivante dal quadro conoscitivo e dal quadro interpretativo e valutativo, nonché dalla parte strutturale del progetto, come precedentemente specificato.
2. Tutto il territorio del PUG/P, come si è visto, è ripartito in contesti territoriali strutturali, urbani e rurali, ai quali è attribuita una valenza (cogente) di orientamento e indirizzo generale. Ai fini delle previsioni programmatiche di dettaglio, all'interno di tali contesti – ed in coerenza con le loro previsioni – il PUG/P individua ambiti urbanistici di progetto, complessivamente riferiti alle destinazioni d'uso prevalenti, che sono: ambiti residenziali, ambiti produttivi, ambiti per dotazioni collettive, ambiti agricoli. Detti raggruppamenti sono a loro volta oggetto di una classificazione più articolata in (sub)ambiti, in base all'insieme delle loro caratteristiche (non soltanto quindi una classificazione funzionale, ma anche morfologica e ambientale). A tale classificazione è riferita la disciplina urbanistica di dettaglio prevista dal PUG/P.
3. La disciplina urbanistica di dettaglio riguardante la suddetta classificazione, comprende: sia quanto previsto al successivo Capo 3. Disciplina Attuativa, che è normativa valida in ogni caso, in quanto applicabile; e sia quanto previsto al successivo Capo 4. Schede Normative, che sono riferite in particolare a ciascuno dei (sub)ambiti considerati, come meglio specificato nell'Articolo seguente.
4. I collegamenti informativi con i quali è costruita la tavola, associano ciascun sub-ambito classificato alla relativa Scheda Normativa, che riassume tutte le disposizioni attuative specifiche, al computo delle quantità insediative, e degli standard urbanistici, esistenti e di progetto.
5. Ai fini della disciplina urbanistica di dettaglio di cui ai successivi Capo 3 e Capo 4, si applicano tutte le definizioni degli interventi urbanistico-edilizi, delle opere di urbanizzazione, delle dotazioni territoriali, delle destinazioni d'uso, nonché dei parametri tecnici, come stabilite nel successivo Titolo IV. Regolamento Edilizio.

### **Art. 40. Classificazione di dettaglio per la disciplina urbanistica**

1. Gli ambiti prevalentemente residenziali, in relazione al contesto d'appartenenza, sono classificati in:
  - Contesto urbano da tutelare: Centro antico monumentale – Scheda 1.1.
  - Contesto urbano da tutelare: Centro urbano consolidato – Scheda 1.2.
  - Contesto urbano da tutelare: Centro commerciale naturale – Scheda 1.3.

- Contesto urbano accentrato da completare: Tessuto urbano da riqualificare – Scheda 1.4.
  - Contesto urbano accentrato da completare: Tessuto di sostituzione – Scheda 1.5.
  - Contesto urbano accentrato da completare: Tessuto di completamento – Scheda 1.6.
  - Contesto urbano in formazione in modalità accentrata: Insedimenti moderni pianificati – Scheda 1.7.
  - Contesto urbano in formazione in modalità accentrata: Insedimenti pianificati in attuazione – Scheda 1.8.
  - Contesto urbano da destinare a insediamenti di nuovo impianto: Nuove aree di espansione – Scheda 1.9.
  - Contesto urbano periferico e marginale da riqualificare e completare: Nuove aree residenziali, terziarie e miste parzialmente edificate – Scheda 1.10.
  - Contesto urbano per dotazioni pubbliche ed ecologiche: Aree di rispetto ambientale – Scheda 1.11.
2. Gli ambiti prevalentemente produttivi, in relazione al contesto d'appartenenza, sono classificati in:
- Contesto urbano periferico e marginale da riqualificare e completare: Aree produttive terziarie e miste già insediate – Scheda 2.1.
  - Contesto urbano periferico e marginale da riqualificare e completare: Aree produttive terziarie e miste in espansione – Scheda 2.2.
  - Contesto urbano periferico e marginale da riqualificare e completare: Insedimenti produttivi artigianali pianificati esistenti – Scheda 2.3.
  - Contesto urbano periferico e marginale da riqualificare e completare: Insedimenti produttivi artigianali pianificati in espansione – Scheda 2.4.
3. Gli ambiti per dotazioni collettive, in relazione al contesto d'appartenenza, sono classificati in:
- Contesto urbano per dotazioni pubbliche ed ecologiche: Servizi pubblici di standard – Scheda 3.1.
  - Contesto urbano per dotazioni pubbliche ed ecologiche: Attrezzature urbane generali – Scheda 3.2.
  - Contesto urbano per dotazioni pubbliche ed ecologiche: Verde pubblico di standard – Scheda 3.3.
  - Contesto urbano per dotazioni pubbliche ed ecologiche: Verde pubblico per attrezzature generali – Scheda 3.4.
  - Contesto urbano per dotazioni pubbliche ed ecologiche: Verde di riserva ecologica – Scheda 3.5.
4. Gli ambiti agricoli, in relazione al contesto d'appartenenza, sono classificati in:
- Contesto rurale marginale e polifunzionale: Area rurale marginale polifunzionale – Scheda 4.1.
  - Contesto rurale periurbano specializzato: Area rurale periurbana specializzata – Scheda 4.2.
  - Contesto rurale a prevalente funzione agricola: Area rurale a prevalente funzione agricola – Scheda 4.3.
  - Contesto rurale a prevalente valore ambientale: Area rurale a prevalente valore ambientale – Scheda 4.4.

## CAPO 3. DISCIPLINA ATTUATIVA

### **Art. 41. Modalità di attuazione del PUG**

1. Con riferimento a tutte le previsioni programmatiche di cui al precedente Capo 2, il PUG/P stabilisce i casi nei quali la sua attuazione deve avvenire attraverso un intervento urbanistico preventivo, rappresentato da un PUE; ed i casi nei quali invece, per le trasformazioni diffuse, è sufficiente l'intervento edilizio diretto (in applicazione del Regolamento Edilizio); ferma restando la possibilità di proporre, sempre e comunque, la procedura di intervento urbanistico preventivo da parte del soggetto attuatore (pubblico o privato che sia).

### **Art. 42. Interventi urbanistici preventivi**

1. L'intervento urbanistico preventivo richiesto è rappresentato dal PUE definito dall'Art. 15 della LR n° 20/01; il quale, a seconda dei casi e delle finalità specifiche, può assumere una delle forme ivi richiamate, producendo i relativi effetti, nel rispetto dei contenuti e delle procedure previste. Il PUE si applica sempre con riferimento a un comparto urbanistico d'attuazione precisamente individuato.

2. L'attuazione del PUE da parte di un soggetto privato è sempre subordinata alla stipula di apposita convenzione urbanistica fra il Comune e il soggetto stesso, e all'assolvimento degli obblighi ivi stabiliti.

### **Art. 43. Comparti urbanistici di attuazione**

1. La mappa delle previsioni programmatiche del PUG/P (Tav. 3.3.2) individua i casi obbligatori d'intervento urbanistico preventivo, che sono: sia i casi di aree d'espansione di insediamenti pianificati ai sensi del PRG vigente, e parzialmente in corso di attuazione; sia i casi di aree d'espansione destinate ai nuovi insediamenti (prevalentemente residenziali, o anche terziari e misti) programmate dal PUG.

2. Per le aree pianificate ai sensi del PRG vigente, con strumento urbanistico preventivo già regolarmente approvato e in attuazione, valgono i comparti urbanistici ivi previsti e le relative soluzioni progettuali. Tali comparti, entro il termine di validità degli strumenti approvati, completano perciò il loro programma attuativo; tuttavia, decorso inutilmente il periodo di validità, le parti eventualmente non ancora attuate, saranno sottoposte alla medesima disciplina prevista dal PUG/P per i nuovi insediamenti.

3. Per le aree relative ai nuovi insediamenti previsti dal PUG/P, la mappa riporta i perimetri dei singoli comparti urbanistici di attuazione che devono essere oggetto di PUE. Eventuali rettifiche dei perimetri dei comparti, che fossero necessarie per la loro migliore attuazione, potranno essere apportate con variante al PUG/P di semplice competenza comunale, ai sensi dell'Art. 12 della LR n° 20/01, purché detta variazione non riguardi previsioni strutturali.

4. Con la stessa procedura di variante al PUG/P di semplice competenza comunale, da approvare anche contestualmente all'approvazione del relativo PUE, è possibile – per ragioni di migliore o più agevole attuabilità – suddividere un comparto in due o più (sub)comparti, a condizione che nessuno di questi comparti risultanti presenti una superficie territoriale inferiore alla superficie minima d'intervento.

5. I comparti urbanistici, e quindi le relative previsioni in ordine all'urbanizzazione primaria e secondaria ed all'edificazione, sono attuati dagli aventi titolo in ragione delle rispettive quote di partecipazione al comparto, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge; fermo restando che la facoltà d'iniziativa è attribuita al consorzio dei proprietari che rappresentino almeno il 51% della superficie catastale degli immobili compresi entro il perimetro del comparto, ai sensi dell'Art. 37 della LR n° 22/06.

#### **Art. 44. Edifici esistenti all'interno di comparti urbanistici d'attuazione**

1. In assenza di PUE, gli edifici eventualmente esistenti all'interno di un comparto urbanistico d'attuazione possono essere da questo stralciati, insieme con la loro area pertinenziale, a richiesta del proprietario o avente titolo. Per effetto dello stralcio, gli immobili stralciati perdono la loro potenzialità edificatoria diretta o perequativa attribuita inizialmente agli immobili del comparto, ed assumono la disciplina urbanistica delle Aree di rispetto ambientale di cui alla Scheda Normativa 1.11. dell'Art. 67. Detta modifica sarà poi recepita con la procedura di variante al PUG/P di semplice competenza comunale, in occasione dell'approvazione del relativo PUE.

#### **Art. 45. Interventi edilizi diretti**

1. In tutte le aree non sottoposte all'obbligo di PUE, ma invece preordinate alle trasformazioni diffuse del patrimonio edilizio, il PUG/P si attua con intervento edilizio diretto, mediante il Permesso di costruire ovvero la semplice Asseverazione edilizia: relativamente a interventi di recupero o di nuova costruzione, nei casi stabiliti dal Regolamento Edilizio; per particolari categorie di opere, può anche essere richiesta apposita Autorizzazione edilizia o amministrativa.

2. I titoli abilitativi regolarmente rilasciati prima dell'adozione del PUG/P, nonché le relative varianti, mantengono la loro validità ed efficacia anche se difformi dalle previsioni del medesimo. Tuttavia, decorso il periodo di validità, un loro eventuale rinnovo potrà avvenire solo in conformità alle previsioni del PUG/P.

3. Gli edifici esistenti in contrasto con le previsioni del PUG/P, possono essere oggetto d'intervento edilizio solo per essere adeguati alle stesse; tale limitazione non vale per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che sono sempre ammessi, purché nel rispetto del Regolamento Edilizio.

4. Gli immobili per i quali sia stato ottenuto regolare condono edilizio, possono essere oggetto d'intervento solo per il loro adeguamento al PUG/P ed in particolare al Regolamento Edilizio, fatta salva la possibilità della manutenzione ordinaria e straordinaria. Su tali immobili, per ragioni di tutela ambientale e di decoro urbano, su referto del Dirigente del Settore, è facoltà del Sindaco concedere eventuali ulteriori interventi specificamente finalizzati a esigenze di riqualificazione del contesto.

#### **Art. 46. Applicazione dei parametri urbanistico-edilizi**

1. L'utilizzazione completa (in qualunque epoca avvenuta) dei parametri urbanistico-edilizi, relativi ad un'area o ad un'unità edilizia o immobiliare, secondo le previsioni del PUG/P, con il conseguente completo sfruttamento della potenzialità edificatoria, esclude la possibilità di ogni ulteriore successiva utilizzazione dei parametri stessi sulla medesima area o unità edilizia o immobiliare, anche indipendentemente da qualsiasi frazionamento e/o passaggio di proprietà.

2. L'utilizzazione stessa della potenzialità edificatoria conseguente ai parametri urbanistico-edilizi, peraltro, può essere completamente attuata anche per fasi successive d'attuazione, a meno che risulti diversamente disposto dalle norme di uno strumento urbanistico preventivo.

3. In caso di frazionamento e/o passaggio di proprietà, il rapporto tra edifici ed area di pertinenza, considerata come superficie fondiaria, deve essere mantenuto nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi previsti dal PUG/P; in caso contrario detto frazionamento e/o passaggio di proprietà non viene tenuto in considerazione ai fini della gestione urbanistico-edilizia.

4. All'atto del rilascio degli atti abilitativi, l'Ufficio Tecnico Comunale (Ufficio di Piano), avvalendosi del Sistema Informativo Territoriale, ha facoltà di aggiornamento delle cartografie del PUG/P, riportandovi anche l'area di pertinenza degli edifici utilizzata come superficie fondiaria per l'applicazione dei parametri urbanistico-edilizi.

#### **Art. 47. Opere di urbanizzazione primaria**

1. Condizione generale indispensabile per l'utilizzazione edilizia di un'area, è che questa sia dotata o venga contestualmente dotata delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, o del loro completamento e adeguamento, che sono sempre richiesti ai sensi di legge, come stabilito dal Regolamento Edilizio; ed inoltre delle opere di urbanizzazione secondaria, nei casi e con le modalità in cui queste sono richieste dal PUG.
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, e la loro cessione gratuita al Comune previo collaudo favorevole, è sempre completamente a carico del soggetto che realizza l'intervento.
3. La dotazione di opere di urbanizzazione primaria può essere richiesta in misura ridotta nei casi di interventi nei contesti ed ambiti rurali; ferma restando la necessità di conseguire almeno le minime condizioni di servizio e prestazioni igienico-edilizie e di sicurezza, come stabilito dal Regolamento Edilizio.

#### **Art. 48. Dotazioni territoriali**

1. Le dotazioni territoriali complessivamente previste dal PUG/P, sono di tre tipi: dotazioni con funzioni sociali, dotazioni con funzioni urbane, dotazioni con funzioni ecologiche.
2. Le dotazioni con funzioni sociali (altrimenti definibili aree ed opere di urbanizzazione secondaria a livello di quartiere) sono volte a garantire i servizi sociali di base alla popolazione insediata in un determinato contesto; a seconda dei casi, il PUG/P stabilisce i livelli minimi di dotazione di superficie richiesta (standard minimo) in rapporto alla superficie utile costruita o costruibile. Nella generalità dei casi, tali dotazioni sono pubbliche.
3. Le dotazioni con funzioni urbane (altrimenti definibili aree ed opere di urbanizzazione generale) sono volte a completare l'attrezzatura generale, anche in campo infrastrutturale, della città, con funzioni di rango superiore: le previsioni del PUG/P sono in questo caso indipendenti da uno standard minimo richiesto. Tali dotazioni possono essere sia pubbliche sia private: anche se generalmente sono comunque d'interesse collettivo.
4. Le dotazioni con funzioni ecologiche (altrimenti definibili aree ed opere di tutela e valorizzazione ambientale) sono volte a garantire l'integrità e l'efficienza del sistema ambientale, in buon equilibrio con l'insediamento urbano: le relative previsioni del PUG/P sono anche in questo caso indipendenti da uno standard minimo richiesto. Tali dotazioni possono essere sia pubbliche sia private: anche se in ogni caso è evidente l'interesse pubblico alla salvaguardia ecologica-ambientale.

#### **Art. 49. Standard minimi**

1. Nei casi in cui il PUG/P richiede, per ambiti specifici, standard minimi delle opere di urbanizzazione secondaria, ossia di verde, servizi e parcheggi a livello di quartiere, le relative aree devono essere cedute gratuitamente al Comune da parte del soggetto che realizza l'intervento, in attuazione di un PUE. Eventuali opere per la realizzazione diretta dei servizi previsti, non sono richieste; però possono essere realizzate dal soggetto attuatore medesimo, a scempro degli oneri e contributi monetari dovuti.
2. Gli standard minimi richiesti, in funzione delle destinazioni d'uso, sono indicati in dettaglio nelle Schede normative di cui al successivo Art. 56 Capo 4.
2. Secondo le previsioni del PUE approvato, gli standard minimi devono essere ceduti all'interno del comparto d'attuazione oppure in immediata adiacenza di esso (in questo caso si tratta di dotazioni territoriali interne); tuttavia è facoltà del Comune, quando ne ravvisi l'opportunità per la migliore attuazione del PUG/P, accettare anche il trasferimento della cessione dello standard (in tutto o in parte) in una diversa localizzazione che sia coerente con le previsioni del PUG/P (in questo caso si tratta di dotazioni territoriali esterne).

3. Nelle aree destinate a verde pubblico corrispondenti allo standard minimo, sono ammessi solo interventi pubblici finalizzati alla fruizione collettiva ed alla riqualificazione ambientale dei luoghi. Nelle aree verdi eccedenti tale standard, possono essere attuati interventi relativi ad attrezzature sportive, ricreative e culturali, d'interesse collettivo, realizzate anche da soggetti privati, purché mediante apposito convenzionamento con il Comune in ordine alla disponibilità (tempi e modi) dell'uso pubblico degli spazi e delle attrezzature.

#### **Art. 50. Requisiti ecologici qualitativi**

1. In tutti gli interventi urbanistici preventivi (PUE), e negli interventi diretti per trasformazioni diffuse di maggiore consistenza e importanza, sono richiesti requisiti progettuali di qualità ecologica-ambientale; i minimi requisiti cogenti (in quanto applicabili nel caso in oggetto) sono:

- bonifica dei siti potenzialmente inquinati,
- soluzioni tecniche urbanistico-edilizie ecocompatibili e biocompatibili,
- consumo energetico-ambientale degli edifici minore di 50 kWh/mq,
- allacciamento all'acquedotto pubblico, senza perforazione di nuovi pozzi,
- dispositivi di utenza a basso consumo idrico negli edifici,
- superfici permeabili per le zone pavimentate non carrabili,
- sistemi di laminazione delle acque meteoriche di piena,
- allacciamento in fognatura con separazione acque bianche e nere,
- riutilizzo delle acque grigie per usi compatibili,
- sistemi di illuminazione esterna temporizzati,
- sistema di percorsi pedonali continui con attraversamenti protetti,
- alberature diffuse nei parcheggi e nella viabilità interna,
- parcheggi pubblici distribuiti lungo la viabilità di servizio locale,
- rete viaria sempre connessa, con esclusione delle strade a fondo cieco,
- spazi adeguati per la raccolta differenziata dei rifiuti.

#### **Art. 51. Interventi in ambito agricolo**

1. In tutti gli ambiti del territorio agricolo, gli interventi, comunque finalizzati al sostegno e allo sviluppo delle attività agricole, anche per esigenze di presidio ecologico-ambientale del territorio, possono essere realizzati soltanto da operatori aventi la qualifica di imprenditore agricolo ai sensi del D Lgs. n° 228/01; detta limitazione vale in particolare per interventi relativi a strutture abitative, che devono essere sempre finalizzate allo svolgimento delle attività agricole.

2. Ai fini degli interventi in ambito agricolo, quale unità minima di intervento edilizio viene considerata la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) con riferimento ai frazionamenti ed appoderamenti catastali regolarmente effettuati; i quali, se effettuati dopo l'entrata in vigore del PUG/P, non producano tuttavia aziende residue i cui parametri di edificazione siano in contrasto con il PUG/P stesso.

3. Nel caso che l'unità aziendale sia costituita da fondi ricadenti in ambiti agricoli di diversa classificazione PUG/P, la potenzialità edificatoria complessiva è la somma di quelle riferite a ciascun ambito d'appartenenza, con le limitazioni relative. Tutti i fondi, comunque, concorrono a formare la SAU ai fini del raggiungimento dell'unità minima d'intervento.

4. La SAU minima non è richiesta per interventi di recupero di edifici esistenti. In presenza di edifici esistenti, tuttavia, un eventuale nuovo edificio (se ammesso dalle norme relative) può essere realizzato solo in adiacenza o in prossimità e coordinamento con tali edifici, in modo da costituire un unico complesso rurale.

### **Art. 52. Complessi tutelati in ambito agricolo**

1. In tutti gli ambiti del territorio agricolo, i complessi rurali appartenenti al tipo “masseria” sono da valorizzare, prevedendo prioritariamente interventi di recupero per conservazione, quando le condizioni specifiche lo consentano. Nei casi delle masserie censite come complessi di maggior valore ambientale, architettonico e tradizionale per l’ambiente, e perciò classificate come invariabili strutturali, opera un vincolo di recupero per conservazione nel rispetto dei loro caratteri tipologici, architettonici e materici, riguardante anche la relativa e annessa area di rispetto.
2. Nel caso del Parco Archeologico di Castel Fiorentino e delle relative e annesse aree di rispetto, e nel caso del sistema dei percorsi compresi nel Piano dei Tratturi, aree annesse comprese valgono le limitazioni e le prescrizioni derivanti dai relativi strumenti particolareggiati.

### **Art. 53. Tutela e valorizzazione ambientale**

1. Da tutto il territorio comunale sono escluse attività e costruzioni in contrasto con la salvaguardia, l’igiene e il decoro dell’ambiente, che possano risultare dannose o moleste, o che non rispettino il PUG/P ed i Regolamenti locali, quali quelli Edilizio, d’Igiene e di Polizia.
2. In particolare, sono escluse possibilità di discarica e di deposito all’aperto di materiali di rifiuto, di rottami e sostanze inquinanti; che, qualora presenti, dovranno essere rimossi per motivi d’igiene pubblica, con il conseguente obbligo della rimessa in pristino da parte del proprietario dell’area.
3. Sono comunque escluse tutte le attività estrattive; per quelle dismesse, è prescritto il ripristino ambientale e la risistemazione paesaggistica.
4. Nei contesti e ambiti rurali, sono consentiti depositi, temporanei o permanenti, soltanto quando abbiano attinenza con le operazioni e le produzioni agricole del fondo; l’esercizio delle normali attività agronomiche, pertanto, non è considerato in contrasto con quanto disposto ai commi precedenti.
5. Gli alberi di valore paesaggistico aventi diametro del fusto superiore a 20 cm., con esclusione delle colture arboree produttive, sono tutelati, e possono essere rimossi, quando ciò sia inevitabile, solo previa autorizzazione comunale, rilasciata in base ad un progetto di risistemazione ambientale che preveda il loro trapianto – se fattibile – ovvero la piantumazione di adeguate essenze arboree sostitutive.
6. Gli elementi tradizionali di arredo del territorio, quali muretti, ponticelli, pozzi vetusti, pilastri, nicchie, formelle, lastricati e acciottolati, non possono essere demoliti, modificati o sostituiti senza la relativa autorizzazione comunale.
7. Gli elementi paesaggistici quali i corsi d’acqua e le relative sponde e arginature, nonché i filari arborei e le preesistenze del verde diffuso, devono ugualmente essere tutelati e valorizzati, ed eventuali loro modificazioni sono soggette ad autorizzazione comunale, previo nulla-osta dell’Ente competente.

### **Art. 54. Opere di viabilità**

1. Gli elaborati grafici del PUG/P individuano la rete stradale esistente e di progetto. Per la costruzione, la tutela e la gestione delle strade, valgono le norme del DM 5/11/01 e del DM 19/4/06.
2. La classificazione delle strade operata dal PUG/P corrisponde alle definizioni e classificazioni di cui all’Art. 2 del DL n° 285/92 e successive modifiche e integrazioni, e vale ai fini dell’applicazione delle fasce di rispetto stabilite dagli Artt. 26, 27 e 28 del relativo Regolamento di esecuzione.
4. Anche se non esplicitamente perimetrato nella tavola del PUG, il centro abitato costituisce delimitazione ai sensi del DPR n° 147/93, in esecuzione del Nuovo Codice della Strada; il centro urbanizzato costituisce invece delimitazione ai sensi della L n° 865/71 modificata e integrata.



5. Nei casi di nuove opere di viabilità, ed in particolare per il sistema delle tangenziali di circonvallazione urbana, le previsioni del PUG/P indicano un tracciato preliminare, avente un valore di massima fino alla redazione del progetto definitivo; fino ad allora, il tracciato del PUG/P resta comunque vincolante quale corridoio di determinazione e di ambientazione.

#### **Art. 55. Vincoli di rispetto**

1. Indipendentemente dalla classificazione dei contesti e degli ambiti urbanistici, nei casi in cui si rendano necessari particolari criteri di salvaguardia, il PUG/P stabilisce i relativi vincoli di rispetto. Tali vincoli implicano, per la realizzazione di eventuali interventi ad essi subordinati, la preventiva acquisizione del nulla-osta della competente Amministrazione titolare della facoltà normativa da cui il vincolo discende.

2. I vincoli di rispetto agiscono nel senso di escludere o regolare eventuali fabbricati o attività nell'area vincolata, senza peraltro mutare la relativa destinazione urbanistica; cosicché l'area stessa è sempre computabile ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria e della superficie minima d'intervento, in base alle norme specifiche dell'ambito cui appartiene.

3. Il vincolo di rispetto stradale riguarda le fasce di rispetto aventi larghezza variabile secondo la classificazione delle strade stabilita dal PUG/P in conformità alle disposizioni del DL n° 285/92 e del relativo Regolamento di esecuzione, e secondo le disposizioni dell'Ente proprietario competente; sono comunque esclusi interventi di nuova costruzione di edifici e ampliamenti della sagoma di edifici esistenti.

4. Il vincolo di rispetto degli elettrodotti riguarda le fasce di rispetto degli elettrodotti individuati graficamente dal PUG/P; in tali fasce, tutti gli interventi di nuova costruzione ristrutturazione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso, che comportino la presenza/permanenza continuativa di persone, sono subordinati al preventivo parere favorevole dell'ASL e dell'ARPA.

5. Il vincolo di rispetto dei metanodotti riguarda le fasce di rispetto dei metanodotti individuati graficamente dal PUG/P, fatte salve le procedure e le limitazioni all'uopo prescritte dalla SNAM o dagli altri enti gestori.

6. Il vincolo di rispetto cimiteriale riguarda l'intorno del Cimitero, individuato graficamente dal PUG/P, ed avente una profondità non inferiore a 50 mt.; per esso valgono le limitazioni di cui all'Art. 338 del RD n° 1265/34, modificato e integrato dall'Art. 57 del DPR n° 285/90.

8. Il vincolo di rispetto archeologico riguarda tutta la zona di interesse archeologico a tutela del Parco Archeologico di Castel Fiorentino, di cui al relativo Progetto di Valorizzazione. Tutti gli interventi sono sottoposti al nulla-osta preventivo della competente Soprintendenza.

9. Il vincolo di rispetto delle aree annesse ai tratturi, riguarda il sistema tratturale come individuato nel Piano Comunale dei Tratturi approvato ai sensi della LR n° 29/03; per esso si applicano le relative norme tecniche di attuazione, salvo il nulla-osta preventivo della competente Soprintendenza.

### **CAPO 4. SCHEDE NORMATIVE**

#### **Art. 56. Schede normative di dettaglio**

1. Le Schede Normative di dettaglio contengono la disciplina riferita specificamente a ciascun ambito urbanistico facente parte di un determinato contesto urbano. In aggiunta alle particolari prescrizioni di zona di cui alle Schede seguenti, si applicano sempre le disposizioni generali della Disciplina Attuativa di cui al precedente Capo 3, nonché, ove del caso, quelle relative all'attuazione del Principio Perequativo di cui al successivo Capo 5, in quanto applicabili.

2. In aggiunta si applicano sempre, inoltre, tutte le disposizioni contenute nel successivo Titolo IV. Regolamento Edilizio, ed in particolare tutte le definizioni, contenute nel relativo Capo 2, dei parametri e delle altre entità cui le Schede stesse fanno riferimento.

2. L'elenco delle Schede Normative è il seguente:

- Scheda 1.1. Centro antico monumentale (Art. 57)
- Scheda 1.2. Centro urbano consolidato (Art. 58)
- Scheda 1.3. Centro commerciale naturale (Art. 59)
- Scheda 1.4. Tessuto urbano da riqualificare (Art. 60)
- Scheda 1.5. Tessuto di sostituzione (Art. 61)
- Scheda 1.6. Tessuto di completamento (Art. 62)
- Scheda 1.7. Insediamenti moderni pianificati (Art. 63)
- Scheda 1.8. Insediamenti pianificati in attuazione (Art. 64)
- Scheda 1.9. Nuove aree di espansione urbana (Art. 65)
- Scheda 1.10. Nuove aree residenziali, terziarie e miste parzialmente edificate (Art. 66)
- Scheda 1.11. Aree di rispetto ambientale (Art. 67)
- Scheda 2.1. Aree produttive terziarie e miste già insediate (Art. 68)
- Scheda 2.2. Aree produttive terziarie e miste in espansione (Art. 69)
- Scheda 2.3. Insediamenti produttivi artigianali pianificati esistenti (Art. 70)
- Scheda 2.4. Insediamenti produttivi artigianali pianificati in espansione (Art. 71)
- Scheda 3.1. Servizi pubblici di standard (Art. 72)
- Scheda 3.2. Attrezzature urbane generali (Art. 73)
- Scheda 3.3. Verde pubblico di standard (Art. 74)
- Scheda 3.4. Verde pubblico per attrezzature generali (Art. 75)
- Scheda 3.5. Area verde di riserva ecologica (Art. 76)
- Scheda 4.1. Area rurale marginale polifunzionale (Art. 77)
- Scheda 4.2. Area rurale periurbana specializzata (Art. 78)
- Scheda 4.3. Area rurale a prevalente funzione agricola (Art. 79)
- Scheda 4.4. Area rurale a prevalente valore ambientale (Art. 80)

**Art. 57. Centro antico monumentale**

SCHEDA n°	1.1.
CONTESTO STRUTTURALE	CONTESTO URBANO DA TUTELARE
AMBITO	CENTRO ANTICO MONUMENTALE

MODALITA' D'INTERVENTO	Edilizio diretto, in assenza di Piano di Recupero d'intervento pubblico
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Unità edilizia intera, a meno di Piano di Recupero d'intervento pubblico
INTERVENTI DI RECUPERO	Recupero per conservazione, salvi i vincoli monumentali particolari
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	Esclusi, a meno di Piano di Recupero d'intervento pubblico

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Manutenzione, adeguamento e valorizzazione dell'esistente
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Non richiesta; valorizzazione dell'esistente
DOTAZIONI AGGIUNTIVE	Arredo urbano tipico tradizionale
ONERI MONETARI	Non richiesti

INDICE PEREQUATIVO DI BASE	Non assegnato
DENSITA' EDILIZIA MASSIMA	Densità esistente, a meno di Piano di Recupero d'intervento pubblico
DENSITA' EDILIZIA MINIMA	Non prevista

MINIMA SUPERFICIE PERMEABILE	Non prevista
MASSIMA SUPERFICIE COPERTA	Superficie coperta esistente
MASSIMA ALTEZZA DEL FRONTE	Altezza esistente, a meno di Piano di Recupero d'intervento pubblico
DISTANZE E VISUALI LIBERE	Distanze e visuali libere esistenti

MINIMI PARCHEGGI PUBBLICI	Non previsti
MINIMI PARCHEGGI PRIVATI	Non previsti

USI RESIDENZIALI	Tutti
USI SOCIALI DI QUARTIERE	Tutti, previa verifica di compatibilità tipologica e ambientale
USI TERZIARI DIFFUSI	Tutti, previa verifica di compatibilità tipologica e ambientale
USI TERZIARI SPECIALIZZATI	Tutti, previa verifica di compatibilità tipologica e ambientale
USI PRODUTTIVI URBANI	Esclusi
USI PRODUTTIVI AGRICOLI	Esclusi
USI SPECIALI	Esclusi

**Art. 58. Centro urbano consolidato**

SCHEDA n°	1.2.
CONTESTO STRUTTURALE	CONTESTO URBANO DA TUTELARE
AMBITO	CENTRO URBANO CONSOLIDATO

MODALITA' D'INTERVENTO	Intervento edilizio diretto
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Unità edilizia intera, oppure unità tipologica
INTERVENTI DI RECUPERO	Tutti gli interventi di recupero per conservazione e per trasformazione
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	Esclusi

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Manutenzione, adeguamento e valorizzazione dell'esistente
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Non richiesta; valorizzazione dell'esistente
DOTAZIONI AGGIUNTIVE	Non richieste
ONERI MONETARI	Non richiesti nel caso d'intervento sull'intero isolato

INDICE PEREQUATIVO DI BASE	Non assegnato
DENSITA' EDILIZIA MASSIMA	Densità esistente; possibilità di redistribuzione a livello dell'intero isolato
DENSITA' EDILIZIA MINIMA	Non prevista

MINIMA SUPERFICIE PERMEABILE	Non prevista
MASSIMA SUPERFICIE COPERTA	Superficie coperta esistente
MASSIMA ALTEZZA DEL FRONTE	Altezza esistente
DISTANZE E VISUALI LIBERE	Distanze e visuali libere esistenti

MINIMI PARCHEGGI PUBBLICI	Non previsti
MINIMI PARCHEGGI PRIVATI	Parcheggi pertinenziali nel caso d'intervento sull'intero isolato

USI RESIDENZIALI	Tutti
USI SOCIALI DI QUARTIERE	Tutti, previa verifica di compatibilità tipologica e ambientale
USI TERZIARI DIFFUSI	Tutti, previa verifica di compatibilità tipologica e ambientale
USI TERZIARI SPECIALIZZATI	Tutti, previa verifica di compatibilità tipologica e ambientale
USI PRODUTTIVI URBANI	Esclusi
USI PRODUTTIVI AGRICOLI	Esclusi
USI SPECIALI	Esclusi

**Art. 59. Centro commerciale naturale**

SCHEDA n°	1.3.
CONTESTO STRUTTURALE	CONTESTO URBANO DA TUTELARE
AMBITO	CENTRO COMMERCIALE NATURALE

MODALITA' D'INTERVENTO	Intervento edilizio diretto
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Unità edilizia intera
INTERVENTI DI RECUPERO	Tutti gli interventi di recupero per conservazione e per trasformazione
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	Solo con progetto dell'intero isolato, purché di tipologia compatibile

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Manutenzione, adeguamento e valorizzazione dell'esistente
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Non richiesta; valorizzazione dell'esistente
DOTAZIONI AGGIUNTIVE	Riqualificazione estetica del fronte del Corso, con tipologia compatibile
ONERI MONETARI	Oneri parametrici edilizi e di urbanizzazione

INDICE PEREQUATIVO DI BASE	Non assegnato
DENSITA' EDILIZIA MASSIMA	Densità esistente; redistribuzione a livello dell'intero isolato
DENSITA' EDILIZIA MINIMA	Non prevista

MINIMA SUPERFICIE PERMEABILE	Non prevista
MASSIMA SUPERFICIE COPERTA	Superficie coperta esistente
MASSIMA ALTEZZA DEL FRONTE	Altezza esistente; quattro piani utili con progetto dell'intero isolato
DISTANZE E VISUALI LIBERE	Distanze e visuali libere esistenti, a meno di progetto dell'intero isolato

MINIMI PARCHEGGI PUBBLICI	Non previsti
MINIMI PARCHEGGI PRIVATI	Parcheggi pertinenziali nel caso d'intervento sull'intero isolato

USI RESIDENZIALI	Tutti
USI SOCIALI DI QUARTIERE	Tutti, previa verifica di compatibilità tipologica e ambientale
USI TERZIARI DIFFUSI	Tutti
USI TERZIARI SPECIALIZZATI	Tutti, previa verifica di compatibilità tipologica e ambientale
USI PRODUTTIVI URBANI	Esclusi
USI PRODUTTIVI AGRICOLI	Esclusi
USI SPECIALI	Esclusi

**Art. 60. Tessuto urbano da riqualificare**

SCHEDA n°	1.4.
CONTESTO STRUTTURALE	CONTESTO URBANO ACCENTRATO DA COMPLETARE
AMBITO	TESSUTO URBANO DA RIQUALIFICARE

MODALITA' D'INTERVENTO	Intervento edilizio diretto, purché nel rispetto dell'isolato
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Unità edilizia intera
INTERVENTI DI RECUPERO	Tutti gli interventi di recupero per conservazione e per trasformazione
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	Tutti, purché di tipologia compatibile con le caratteristiche dell'isolato

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Manutenzione, adeguamento e valorizzazione dell'esistente
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Non richiesta; valorizzazione dell'esistente
DOTAZIONI AGGIUNTIVE	Non richieste
ONERI MONETARI	Oneri parametrici edilizi e di urbanizzazione

INDICE PEREQUATIVO DI BASE	Non assegnato
DENSITA' EDILIZIA MASSIMA	Densità esistente, oppure UF = 0,3 mq/mq con adeguamento antisismico
DENSITA' EDILIZIA MINIMA	Non prevista

MINIMA SUPERFICIE PERMEABILE	Non prevista
MASSIMA SUPERFICIE COPERTA	Superficie coperta esistente
MASSIMA ALTEZZA DEL FRONTE	Altezza esistente; quattro piani utili con progetto dell'intero isolato
DISTANZE E VISUALI LIBERE	Distanze e visuali libere esistenti, a meno di progetto dell'intero isolato

MINIMI PARCHEGGI PUBBLICI	Non previsti, a meno di nuovi usi terziari e sociali
MINIMI PARCHEGGI PRIVATI	Parcheeggi pertinenziali per interventi di nuova costruzione

USI RESIDENZIALI	Tutti
USI SOCIALI DI QUARTIERE	Tutti salvo il rispetto degli standard specifici dei parcheggi
USI TERZIARI DIFFUSI	Tutti salvo il rispetto degli standard specifici dei parcheggi
USI TERZIARI SPECIALIZZATI	Esclusi
USI PRODUTTIVI URBANI	Esclusi
USI PRODUTTIVI AGRICOLI	Esclusi
USI SPECIALI	Esclusi

**Art. 61. Tessuto di sostituzione**

SCHEDA n°	1.5.
CONTESTO STRUTTURALE	CONTESTO URBANO ACCENTRATO DA COMPLETARE
AMBITO	TESSUTO DI SOSTITUZIONE

MODALITA' D'INTERVENTO	Intervento edilizio diretto
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Unità edilizia intera
INTERVENTI DI RECUPERO	Tutti gli interventi di recupero per conservazione e per trasformazione
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	Tutti, purché di tipologia compatibile con le caratteristiche dell'isolato

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Manutenzione, adeguamento e valorizzazione dell'esistente
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Non richiesta; valorizzazione dell'esistente
DOTAZIONI AGGIUNTIVE	Non richieste
ONERI MONETARI	Oneri parametrici edilizi e di urbanizzazione

INDICE PEREQUATIVO DI BASE	Non assegnato
DENSITA' EDILIZIA MASSIMA	Densità esistente, oppure UF = 0,3 mq/mq
DENSITA' EDILIZIA MINIMA	Non prevista

MINIMA SUPERFICIE PERMEABILE	Esistente, oppure 30% SF sui lotti liberi
MASSIMA SUPERFICIE COPERTA	Esistente, oppure 40% SF sui lotti liberi
MASSIMA ALTEZZA DEL FRONTE	Esistente, oppure quattro piani utili sui lotti liberi
DISTANZE E VISUALI LIBERE	Esistenti, oppure come da RE sui lotti liberi

MINIMI PARCHEGGI PUBBLICI	Almeno un posto-auto per unità immobiliare
MINIMI PARCHEGGI PRIVATI	Almeno un posto-auto per unità immobiliare

USI RESIDENZIALI	Tutti
USI SOCIALI DI QUARTIERE	Tutti, salvo il rispetto degli standard specifici dei parcheggi
USI TERZIARI DIFFUSI	Tutti, salvo il rispetto degli standard specifici dei parcheggi
USI TERZIARI SPECIALIZZATI	Tutti, salvo il rispetto degli standard specifici dei parcheggi
USI PRODUTTIVI URBANI	Esclusi
USI PRODUTTIVI AGRICOLI	Esclusi
USI SPECIALI	Esclusi

## Art. 62. Tessuto di completamento

SCHEDA n°	1.6.
CONTESTO STRUTTURALE	CONTESTO URBANO ACCENTRATO DA COMPLETARE
AMBITO	TESSUTO DI COMPLETAMENTO

MODALITA' D'INTERVENTO	Intervento edilizio diretto
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Unità edilizia o unità immobiliare
INTERVENTI DI RECUPERO	Tutti gli interventi di recupero
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	Tutti gli interventi di nuova costruzione

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Adeguamento e completamento delle reti
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Adeguamento e completamento dell'esistente
DOTAZIONI AGGIUNTIVE	Non richieste
ONERI MONETARI	Oneri parametrici edilizi e di urbanizzazione

INDICE PEREQUATIVO DI BASE	Non assegnato
DENSITA' EDILIZIA MASSIMA	Densità esistente, oppure UF = 0,3 mq/mq
DENSITA' EDILIZIA MINIMA	Non prevista

MINIMA SUPERFICIE PERMEABILE	Esistente, oppure 30% SF sui lotti liberi
MASSIMA SUPERFICIE COPERTA	Esistente, oppure 40% SF sui lotti liberi
MASSIMA ALTEZZA DEL FRONTE	Esistente, oppure quattro piani utili sui lotti liberi
DISTANZE E VISUALI LIBERE	Esistenti, oppure come da RE sui lotti liberi

MINIMI PARCHEGGI PUBBLICI	Almeno un posto-auto per unità immobiliare
MINIMI PARCHEGGI PRIVATI	Almeno un posto-auto per unità immobiliare

USI RESIDENZIALI	Tutti
USI SOCIALI DI QUARTIERE	Tutti salvo il rispetto degli standard specifici dei parcheggi
USI TERZIARI DIFFUSI	Tutti salvo il rispetto degli standard specifici dei parcheggi
USI TERZIARI SPECIALIZZATI	Tutti, salvo il rispetto degli standard specifici dei parcheggi
USI PRODUTTIVI URBANI	Esclusi
USI PRODUTTIVI AGRICOLI	Esclusi
USI SPECIALI	Esclusi



### Art. 63. Insediamenti moderni pianificati

SCHEDA n°	1.7.
CONTESTO STRUTTURALE	CONTESTO URBANO IN FORMAZIONE IN MODALITA' ACCENTRATA
AMBITO	INSEDIAMENTI MODERNI PIANIFICATI

MODALITA' D'INTERVENTO	Intervento edilizio diretto, in attuazione del Piano Particolareg. vigente
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Lotto minimo in attuazione del Piano Particolareggiato vigente
INTERVENTI DI RECUPERO	Tutti, oppure come da Piano Particolareggiato vigente
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	Tutti, oppure come da Piano Particolareggiato vigente

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Completamento delle opere, come da Piano Particolareggiato vigente
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Completamento delle opere, come da Piano Particolareggiato vigente
DOTAZIONI AGGIUNTIVE	Non richieste
ONERI MONETARI	Oneri parametrici edilizi e di urbanizzazione

INDICE PEREQUATIVO DI BASE	Non assegnato
DENSITA' EDILIZIA MASSIMA	Densità esistente, oppure come da Piano Particolareggiato vigente
DENSITA' EDILIZIA MINIMA	Densità esistente, oppure come da Piano Particolareggiato vigente

MINIMA SUPERFICIE PERMEABILE	Esistente, oppure 40% SF sui lotti liberi
MASSIMA SUPERFICIE COPERTA	Esistente, oppure come da Piano Particolareggiato vigente
MASSIMA ALTEZZA DEL FRONTE	Esistente, oppure come da Piano Particolareggiato vigente
DISTANZE E VISUALI LIBERE	Esistenti, oppure come da Piano Particolareggiato vigente

MINIMI PARCHEGGI PUBBLICI	Almeno un posto-auto per unità immobiliare
MINIMI PARCHEGGI PRIVATI	Almeno un posto-auto per unità immobiliare

USI RESIDENZIALI	Tutti
USI SOCIALI DI QUARTIERE	Tutti, salvo il rispetto degli standard specifici dei parcheggi
USI TERZIARI DIFFUSI	Tutti, salvo il rispetto degli standard specifici dei parcheggi
USI TERZIARI SPECIALIZZATI	Tutti, salvo il rispetto degli standard specifici dei parcheggi
USI PRODUTTIVI URBANI	Esclusi
USI PRODUTTIVI AGRICOLI	Esclusi
USI SPECIALI	Esclusi

#### Art. 64. Insediamenti pianificati in attuazione

SCHEDA n°	1.8.
CONTESTO STRUTTURALE	CONTESTO URBANO IN FORMAZIONE IN MODALITA' ACCENTRATA
AMBITO	INSEDIAMENTI PIANIFICATI IN ATTUAZIONE

MODALITA' D'INTERVENTO	PUE (Piano Particolareggiato in itinere)
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	PUE (comparto o sub-comparto in attuazione)
INTERVENTI DI RECUPERO	Tutti, in conformità al PUE
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	Tutti, in conformità al PUE

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Come da progetto del Piano Particolareggiato
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Come da progetto del Piano Particolareggiato
DOTAZIONI AGGIUNTIVE	Come da progetto del Piano Particolareggiato
ONERI MONETARI	Oneri monetari edilizi e di urbanizzazione (come da Tabelle Regionali)

INDICE PEREQUATIVO DI BASE	Non assegnato
DENSITA' EDILIZIA MASSIMA	Come da progetto del Piano Particolareggiato
DENSITA' EDILIZIA MINIMA	Come da progetto del Piano Particolareggiato

MINIMA SUPERFICIE PERMEABILE	40% SF, oppure come da progetto del Piano Particolareggiato
MASSIMA SUPERFICIE COPERTA	40% SF, oppure come da progetto del Piano Particolareggiato
MASSIMA ALTEZZA DEL FRONTE	AF = 14 mt, oppure come da progetto del Piano Particolareggiato
DISTANZE E VISUALI LIBERE	Da RE, oppure come da progetto del Piano Particolareggiato

MINIMI PARCHEGGI PUBBLICI	Almeno un posto-auto per unità immobiliare
MINIMI PARCHEGGI PRIVATI	Almeno un posto-auto per unità immobiliare

USI RESIDENZIALI	Tutti, salvo il rispetto del Piano Particolareggiato
USI SOCIALI DI QUARTIERE	Tutti, salvo il rispetto del Piano Particolareggiato
USI TERZIARI DIFFUSI	Tutti, salvo il rispetto del Piano Particolareggiato
USI TERZIARI SPECIALIZZATI	Esclusi, salvo il rispetto del Piano Particolareggiato
USI PRODUTTIVI URBANI	Esclusi
USI PRODUTTIVI AGRICOLI	Esclusi
USI SPECIALI	Esclusi

### Art. 65. Nuove aree di espansione urbana

SCHEDA n°	1.9.
CONTESTO STRUTTURALE	CONTESTO URBANO PER INSEDIAMENTI DI NUOVO IMPIANTO
AMBITO	NUOVE AREE DI ESPANSIONE URBANA

MODALITA' D'INTERVENTO	Piano Urbanistico Esecutivo (PUE)
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Comparto urbanistico d'attuazione (purché maggiore di 10.000 mq.)
INTERVENTI DI RECUPERO	Tutti
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	Tutti (a meno degli edifici stralciati dal Comparto in fase attuativa)

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Come da Piano Urbanistico Esecutivo approvato
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Standard U2 = SU, come da Piano Urbanistico Esecutivo approvato
DOTAZIONI AGGIUNTIVE	Cessione delle aree perequative in entrata, come da PUE approvato
ONERI MONETARI	Oneri monetari edilizi e di urbanizzazione (come da Tabelle Regionali)

INDICE PEREQUATIVO DI BASE	Potenzialità edificatoria propria, $UTp = 0,07$ mq/mq
DENSITA' EDILIZIA MASSIMA	Edificabilità massima del Comparto, $UTc = 0,35$ mq/mq
DENSITA' EDILIZIA MINIMA	Edificabilità minima del Comparto, $UTc = 0,25$ mq/mq

MINIMA SUPERFICIE PERMEABILE	$SP = 0,4$ ST riferita al Comparto
MASSIMA SUPERFICIE COPERTA	$SC = 0,4$ SF riferita alla superficie fondiaria di tutti i lotti
MASSIMA ALTEZZA DEL FRONTE	$AF = 14$ mt, eccezion fatta per l'edilizia specialistica
DISTANZE E VISUALI LIBERE	come da Regolamento Edilizio, a meno di maggiori previsioni del PUE

MINIMI PARCHEGGI PUBBLICI	Almeno $(P1 + P2) = 0,3$ SU
MINIMI PARCHEGGI PRIVATI	Almeno un posto-auto per unità immobiliare

USI RESIDENZIALI	Massimo 80% della SU totale del Comparto
USI SOCIALI DI QUARTIERE	Come da PUE approvato
USI TERZIARI DIFFUSI	Minimo 20% della SU totale del Comparto
USI TERZIARI SPECIALIZZATI	Come da PUE approvato
USI PRODUTTIVI URBANI	Esclusi
USI PRODUTTIVI AGRICOLI	Esclusi
USI SPECIALI	Esclusi

**Art. 66. Nuove aree residenziali, terziarie e miste parzialmente edificate**

SCHEDA n°	1.10.
CONTESTO STRUTTURALE	CONT. URBANO PERIFERICO E MARGINALE DA RIQUAL. E COMPLET.
AMBITO	NUOVE AREE RESIDENZ., TERZIARIE E MISTE PARZIALM. EDIFICATE

MODALITA' D'INTERVENTO	Piano Urbanistico Esecutivo (PUE)
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Comparto urbanistico d'attuazione
INTERVENTI DI RECUPERO	Tutti
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	Tutti (a meno degli edifici stralciati dal Comparto in fase attuativa)

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Come da Piano Urbanistico Esecutivo approvato
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Standard U2 = SU, come da Piano Urbanistico Esecutivo approvato
DOTAZIONI AGGIUNTIVE	Cessione delle aree perequative in entrata, come da PUE approvato
ONERI MONETARI	Oneri monetari edilizi e di urbanizzazione (come da Tabelle Regionali)

INDICE PEREQUATIVO DI BASE	Potenzialità edificatoria propria, $UTp = 0,07$ mq/mq
DENSITA' EDILIZIA MASSIMA	Edificabilità massima del Comparto, $UTc = 0,35$ mq/mq
DENSITA' EDILIZIA MINIMA	Edificabilità minima del Comparto, $UTc = 0,25$ mq/mq

MINIMA SUPERFICIE PERMEABILE	$SP = 0,4$ ST riferita al Comparto
MASSIMA SUPERFICIE COPERTA	$SC = 0,4$ SF riferita alla superficie fondiaria di ciascun lotto
MASSIMA ALTEZZA DEL FRONTE	$AF = 14$ mt, eccezion fatta per l'edilizia specialistica
DISTANZE E VISUALI LIBERE	Come da Regolamento Edilizio, a meno di maggiori previsioni del PUE

MINIMI PARCHEGGI PUBBLICI	Almeno $(P1 + P2) = 0,3$ SU
MINIMI PARCHEGGI PRIVATI	Almeno un posto-auto per unità immobiliare

USI RESIDENZIALI	Massimo 80% della SU totale del Comparto
USI SOCIALI DI QUARTIERE	Come da PUE approvato
USI TERZIARI DIFFUSI	Minimo 20% della SU totale del Comparto
USI TERZIARI SPECIALIZZATI	Usi esistenti confermati; nuovi usi solo se previsti dal PUE
USI PRODUTTIVI URBANI	Usi esistenti confermati; nuovi usi solo se previsti dal PUE
USI PRODUTTIVI AGRICOLI	Usi esistenti confermati; nuovi usi solo se previsti dal PUE
USI SPECIALI	Usi esistenti confermati; nuovi usi solo se previsti dal PUE

### Art. 67. Aree di rispetto ambientale

SCHEDA n°	1.11.
CONTESTO STRUTTURALE	CONTESTO URBANO PER DOTAZIONI PUBBLICHE ED ECOLOGICHE
AMBITO	AREE DI RISPETTO AMBIENTALE

MODALITA' D'INTERVENTO	Intervento edilizio diretto
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	SF = area pertinenziale accatastata (oppure stralciata da un Comparto)
INTERVENTI DI RECUPERO	Tutti
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	Esclusi

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Manutenzione, adeguamento e valorizzazione dell'esistente
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Non richiesta
DOTAZIONI AGGIUNTIVE	Non richieste
ONERI MONETARI	Oneri monetari edilizi e di urbanizzazione (come da Tabelle Regionali)

INDICE PEREQUATIVO DI BASE	Non assegnato
DENSITA' EDILIZIA MASSIMA	SU = SU esistente
DENSITA' EDILIZIA MINIMA	Non prevista

MINIMA SUPERFICIE PERMEABILE	Esistente, oppure 30% SF sui lotti liberi
MASSIMA SUPERFICIE COPERTA	Esistente, oppure 40% SF sui lotti liberi
MASSIMA ALTEZZA DEL FRONTE	Esistente, oppure tre piani utili sui lotti liberi
DISTANZE E VISUALI LIBERE	Esistenti, oppure come da RE sui lotti liberi

MINIMI PARCHEGGI PUBBLICI	Almeno un posto-auto per unità immobiliare
MINIMI PARCHEGGI PRIVATI	Almeno un posto-auto per unità immobiliare

USI RESIDENZIALI	Tutti
USI SOCIALI DI QUARTIERE	Tutti
USI TERZIARI DIFFUSI	Tutti
USI TERZIARI SPECIALIZZATI	Tutti
USI PRODUTTIVI URBANI	Solo se preesistenti
USI PRODUTTIVI AGRICOLI	Solo se preesistenti
USI SPECIALI	Solo se preesistenti

**Art. 68. Aree produttive terziarie e miste già insediate**

SCHEDA n°	2.1.
CONTESTO STRUTTURALE	CONT. URBANO PERIFERICO E MARGINALE DA RIQUAL. E COMPLET.
AMBITO	AREE PRODUTTIVE TERZIARIE E MISTE GIA' INSEDIATE

MODALITA' D'INTERVENTO	Intervento edilizio diretto
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Lotti preesistenti, ovvero SF = 600 mq
INTERVENTI DI RECUPERO	Tutti
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	Tutti

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Adeguamento e completamento delle reti
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Contributo agli interventi di urbanizzazione generale
DOTAZIONI AGGIUNTIVE	Contributo agli interventi di urbanizzazione generale
ONERI MONETARI	Oneri parametrici edilizi e di urbanizzazione

INDICE PEREQUATIVO DI BASE	Non assegnato
DENSITA' EDILIZIA MASSIMA	UF = 0,4 mq/mq
DENSITA' EDILIZIA MINIMA	Non prevista

MINIMA SUPERFICIE PERMEABILE	10% della SF, per gli interventi di nuova costruzione
MASSIMA SUPERFICIE COPERTA	50% della SF, per gli interventi di nuova costruzione
MASSIMA ALTEZZA DEL FRONTE	Due piani utili, per gli interventi di nuova costruzione
DISTANZE E VISUALI LIBERE	Come da RE, ad esclusione degli impianti tecnologici

MINIMI PARCHEGGI PUBBLICI	P1 = 0,2 SU
MINIMI PARCHEGGI PRIVATI	P3 = 0,2 SU

USI RESIDENZIALI	Massimo 10% della SU totale per interventi di nuova costruzione
USI SOCIALI DI QUARTIERE	Tutti
USI TERZIARI DIFFUSI	Tutti
USI TERZIARI SPECIALIZZATI	Ammessi solo gli usi 4.1., 4.3., 4.4. e 4.8.
USI PRODUTTIVI URBANI	Ammessi solo gli usi 5.1., 5.3. e 5.4.
USI PRODUTTIVI AGRICOLI	Non ammessi
USI SPECIALI	Non ammessi

### Art. 69. Aree produttive terziarie e miste in espansione

SCHEDA n°	2.2.
CONTESTO STRUTTURALE	CONT. URBANO PERIFERICO E MARGINALE DA RIQUAL. E COMPLET.
AMBITO	AREE PRODUTTIVE TERZIARIE E MISTE IN ESPANSIONE

MODALITA' D'INTERVENTO	Piano Urbanistico Esecutivo (PUE)
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Comparto urbanistico d'attuazione
INTERVENTI DI RECUPERO	Tutti
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	Tutti (a meno degli edifici stralciati dal Comparto in fase attuativa)

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Come da Piano Urbanistico Esecutivo approvato
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Standard U2 = 0,15 SU, come da Piano Urbanistico Esecutivo approvato
DOTAZIONI AGGIUNTIVE	Cessione delle aree perequative in entrata, come da PUE approvato
ONERI MONETARI	Oneri monetari edilizi e di urbanizzazione (come da Tabelle Regionali)

INDICE PEREQUATIVO DI BASE	Potenzialità edificatoria propria, $UTp = 0,07 \text{ mq/mq}$
DENSITA' EDILIZIA MASSIMA	Edificabilità massima del Comparto, $UTc = 0,35 \text{ mq/mq}$
DENSITA' EDILIZIA MINIMA	Edificabilità minima del Comparto, $UTc = 0,25 \text{ mq/mq}$

MINIMA SUPERFICIE PERMEABILE	$SP = 0,4 \text{ ST}$ riferita al Comparto
MASSIMA SUPERFICIE COPERTA	$SC = 0,3 \text{ SF}$ riferita alla superficie fondiaria
MASSIMA ALTEZZA DEL FRONTE	Due piani utili, ad esclusione della quota residenziale
DISTANZE E VISUALI LIBERE	Come da Regolamento Edilizio, a meno di maggiori previsioni del PUE

MINIMI PARCHEGGI PUBBLICI	$P1 = 0,3 \text{ SU}$
MINIMI PARCHEGGI PRIVATI	$P3 = 0,2 \text{ SU}$ , da aumentarsi in sede di PUE in funzione degli usi insediati

USI RESIDENZIALI	Massimo 10% della SU totale
USI SOCIALI DI QUARTIERE	Tutti
USI TERZIARI DIFFUSI	Tutti
USI TERZIARI SPECIALIZZATI	Ammessi solo gli usi 4.1, 4.3, 4.4 e 4.8. L'uso 4.2 è ammesso solo nell'area ad esso appositamente dedicata
USI PRODUTTIVI URBANI	Ammessi solo gli usi 5.1, 5.3 e 5.4.
USI PRODUTTIVI AGRICOLI	Non ammessi
USI SPECIALI	Non ammessi

**Art. 70. Insediamenti produttivi artigianali pianificati esistenti**

SCHEDA n°	2.3.
CONTESTO STRUTTURALE	CONT. URBANO PERIFERICO E MARGINALE DA RIQUAL. E COMPLET.
AMBITO	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI PIANIFICATI ESISTENTI

MODALITA' D'INTERVENTO	Intervento edilizio diretto (fatte salve eventuali previsioni del PIP vigente)
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Lotti preesistenti, ovvero SF = 600 mq
INTERVENTI DI RECUPERO	Tutti
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	Tutti

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Adeguamento e completamento delle reti
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Contributo agli interventi di urbanizzazione generale
DOTAZIONI AGGIUNTIVE	Contributo agli interventi di urbanizzazione generale
ONERI MONETARI	Oneri parametrici edilizi e di urbanizzazione

INDICE PEREQUATIVO DI BASE	Non assegnato
DENSITA' EDILIZIA MASSIMA	UF= 0,4 mq/mq
DENSITA' EDILIZIA MINIMA	Non prevista

MINIMA SUPERFICIE PERMEABILE	10% della SF, per gli interventi di nuova costruzione
MASSIMA SUPERFICIE COPERTA	50% della SF, per gli interventi di nuova costruzione
MASSIMA ALTEZZA DEL FRONTE	Due piani utili, per gli interventi di nuova costruzione
DISTANZE E VISUALI LIBERE	Come da RE, ad esclusione degli impianti tecnologici

MINIMI PARCHEGGI PUBBLICI	P1 = 0,2 SU
MINIMI PARCHEGGI PRIVATI	P3 = 0,2 SU

USI RESIDENZIALI	Massimo 10% della SU totale per interventi di nuova costruzione
USI SOCIALI DI QUARTIERE	Tutti
USI TERZIARI DIFFUSI	Non ammessi, ad eccezione di 3.2.
USI TERZIARI SPECIALIZZATI	Non ammessi, ad eccezione di 4.10 e 4.11.
USI PRODUTTIVI URBANI	Tutti
USI PRODUTTIVI AGRICOLI	Non ammessi, ad eccezione di 6.5 e 6.6.
USI SPECIALI	Non ammessi, ad eccezione di 7.1, 7.2 e 7.4.



**Art. 71. Insediamenti produttivi artigianali pianificati in espansione**

SCHEDA n°	2.4.
CONTESTO STRUTTURALE	CONT. URBANO PERIFERICO E MARGINALE DA RIQUAL. E COMPLET.
AMBITO	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI PIANIFICATI IN ESPANSIONE

MODALITA' D'INTERVENTO	Piano Urbanistico Esecutivo (PUE)
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Comparto urbanistico d'attuazione
INTERVENTI DI RECUPERO	Tutti
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	Tutti (a meno degli edifici stralciati dal Comparto in fase attuativa)

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Come da Piano Urbanistico Esecutivo approvato
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Standard U2 = 0,15 SU, come da Piano Urbanistico Esecutivo approvato
DOTAZIONI AGGIUNTIVE	Non richieste
ONERI MONETARI	Non richiesti

INDICE PEREQUATIVO DI BASE	Non assegnato
DENSITA' EDILIZIA MASSIMA	Edificabilità massima del Comparto, $UTc = 0,35 \text{ mq/mq}$
DENSITA' EDILIZIA MINIMA	Non prevista

MINIMA SUPERFICIE PERMEABILE	$SP = 0,4 \text{ ST}$ riferita al Comparto
MASSIMA SUPERFICIE COPERTA	$SC = 0,3 \text{ SF}$ riferita alla superficie fondiaria
MASSIMA ALTEZZA DEL FRONTE	Due piani utili, ad esclusione della quota residenziale
DISTANZE E VISUALI LIBERE	Come da Regolamento Edilizio, a meno di maggiori previsioni del PUE

MINIMI PARCHEGGI PUBBLICI	$P1 = 0,3 \text{ SU}$
MINIMI PARCHEGGI PRIVATI	$P3 = 0,2 \text{ SU}$ , da aumentarsi in sede di PUE in funzione degli usi insediati

USI RESIDENZIALI	Ammessi al massimo per il 10% della SU totale
USI SOCIALI DI QUARTIERE	Tutti
USI TERZIARI DIFFUSI	Non ammessi, ad eccezione di 3.2.
USI TERZIARI SPECIALIZZATI	Non ammessi, ad eccezione di 4.10 e 4.11.
USI PRODUTTIVI URBANI	Tutti
USI PRODUTTIVI AGRICOLI	Non ammessi, ad eccezione di 6.5 e 6.6.
USI SPECIALI	Non ammessi, ad eccezione di 7.1, 7.2 e 7.4.

## Art. 72. Servizi pubblici di standard

SCHEDA n°	3.1.
CONTESTO STRUTTURALE	CONTESTO URBANO PER DOTAZIONI PUBBLICHE ED ECOLOGICHE
AMBITO	SERVIZI PUBBLICI DI STANDARD

MODALITA' D'INTERVENTO	Intervento edilizio diretto, salve previsioni di Piano Comunale dei Servizi
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Non prescritta, salve diverse previsioni di Piano Comunale dei Servizi
INTERVENTI DI RECUPERO	Tutti
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	Tutti

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Adeguamento, completamento ed estensione delle reti
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Non richiesta
DOTAZIONI AGGIUNTIVE	Non richieste
ONERI MONETARI	Non richiesti

INDICE PEREQUATIVO DI BASE	Non assegnato
DENSITA' EDILIZIA MASSIMA	UF = 0,3 mq/mq, salve diverse previsioni di Piano Comunale dei Servizi
DENSITA' EDILIZIA MINIMA	Edilizia esistente

MINIMA SUPERFICIE PERMEABILE	SP = 0,3 SF
MASSIMA SUPERFICIE COPERTA	SC = 0,4 SF
MASSIMA ALTEZZA DEL FRONTE	Non prevista
DISTANZE E VISUALI LIBERE	Come da RE

MINIMI PARCHEGGI PUBBLICI	P1 = il maggiore fra 0,1 SF e 0,3 SU
MINIMI PARCHEGGI PRIVATI	Non richiesti

USI RESIDENZIALI	Non ammessi
USI SOCIALI DI QUARTIERE	Tutti
USI TERZIARI DIFFUSI	Non ammessi
USI TERZIARI SPECIALIZZATI	Non ammessi
USI PRODUTTIVI URBANI	Non ammessi
USI PRODUTTIVI AGRICOLI	Non ammessi
USI SPECIALI	Non ammessi, ad eccezione dell'uso 7.3.

### Art. 73. Attrezzature urbane generali

SCHEDA n°	3.2.
CONTESTO STRUTTURALE	CONTESTO URBANO PER DOTAZIONI PUBBLICHE ED ECOLOGICHE
AMBITO	ATTREZZATURE URBANE GENERALI

MODALITA' D'INTERVENTO	Intervento edilizio diretto
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	SF = 1.000 mq, salva diversa indicazione di PUG/P
INTERVENTI DI RECUPERO	Tutti
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	Tutti

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Adeguamento, completamento ed estensione delle reti
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Non richiesta
DOTAZIONI AGGIUNTIVE	Non richieste
ONERI MONETARI	Non richiesti

INDICE PEREQUATIVO DI BASE	Non assegnato
DENSITA' EDILIZIA MASSIMA	UF = 0,3 mq/mq
DENSITA' EDILIZIA MINIMA	Edilizia esistente

MINIMA SUPERFICIE PERMEABILE	SP = 0,3 SF
MASSIMA SUPERFICIE COPERTA	SC = 0,4 SF
MASSIMA ALTEZZA DEL FRONTE	Non prevista
DISTANZE E VISUALI LIBERE	Come da RE

MINIMI PARCHEGGI PUBBLICI	P1 = il maggiore fra 0,1 SF e 0,3 SU
MINIMI PARCHEGGI PRIVATI	Pertinenziali in funzione dell'uso specifico

USI RESIDENZIALI	Non ammessi
USI SOCIALI DI QUARTIERE	Non ammessi, salva diversa previsione del Piano dei Servizi
USI TERZIARI DIFFUSI	Non ammessi, ad eccezione dell'uso 3.2.
USI TERZIARI SPECIALIZZATI	Ammessi, con esclusione dell'uso 4.2.
USI PRODUTTIVI URBANI	Non ammessi
USI PRODUTTIVI AGRICOLI	Non ammessi
USI SPECIALI	Non ammessi, ad eccezione dell'uso 7.7.

#### Art. 74. Verde pubblico di standard

SCHEDA n°	3.3.
CONTESTO STRUTTURALE	CONTESTO URBANO PER DOTAZIONI PUBBLICHE ED ECOLOGICHE
AMBITO	VERDE PUBBLICO DI STANDARD

MODALITA' D'INTERVENTO	Intervento edilizio diretto, salve previsioni di Piano Comunale dei Servizi
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Non prescritta, salve diverse previsioni di Piano Comunale dei Servizi
INTERVENTI DI RECUPERO	Tutti
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	Tutti

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Adeguamento, completamento ed estensione delle reti
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Non richiesta
DOTAZIONI AGGIUNTIVE	Non richieste
ONERI MONETARI	Non richiesti

INDICE PEREQUATIVO DI BASE	Non assegnato
DENSITA' EDILIZIA MASSIMA	UF= 0,01 mq/mq, salve diverse previsioni di Piano Comunale dei Servizi
DENSITA' EDILIZIA MINIMA	Edilizia esistente

MINIMA SUPERFICIE PERMEABILE	SP = 0,9 SF
MASSIMA SUPERFICIE COPERTA	SC = 0,01 SF
MASSIMA ALTEZZA DEL FRONTE	Non prevista
DISTANZE E VISUALI LIBERE	Come da RE

MINIMI PARCHEGGI PUBBLICI	Non richiesti
MINIMI PARCHEGGI PRIVATI	Non richiesti

USI RESIDENZIALI	Non ammessi
USI SOCIALI DI QUARTIERE	Tutti, secondo eventuali previsioni del Piano Comunale dei Servizi
USI TERZIARI DIFFUSI	Non ammessi
USI TERZIARI SPECIALIZZATI	Non ammessi
USI PRODUTTIVI URBANI	Non ammessi
USI PRODUTTIVI AGRICOLI	Non ammessi
USI SPECIALI	Non ammessi, ad eccezione dell'uso 7.3.

**Art. 75. Verde pubblico per attrezzature generali**

SCHEDA n°	3.4.
CONTESTO STRUTTURALE	CONTESTO URBANO PER DOTAZIONI PUBBLICHE ED ECOLOGICHE
AMBITO	VERDE PUBBLICO PER ATTREZZATURE GENERALI

MODALITA' D'INTERVENTO	Intervento edilizio diretto
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	SF= 20.000 mq
INTERVENTI DI RECUPERO	Tutti
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	Tutti

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Adeguamento, completamento ed estensione delle reti
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Non richiesta
DOTAZIONI AGGIUNTIVE	Opere di riassetto e regimazione idraulica
ONERI MONETARI	Non richiesti

INDICE PEREQUATIVO DI BASE	Non assegnato
DENSITA' EDILIZIA MASSIMA	UF = 0,15 mq/mq
DENSITA' EDILIZIA MINIMA	Edilizia esistente

MINIMA SUPERFICIE PERMEABILE	SP = 0,7 SF
MASSIMA SUPERFICIE COPERTA	SC = 0,1 SF
MASSIMA ALTEZZA DEL FRONTE	Non prevista
DISTANZE E VISUALI LIBERE	Come da RE

MINIMI PARCHEGGI PUBBLICI	P1 = 0,1 SF, purché (semi)permeabili
MINIMI PARCHEGGI PRIVATI	Pertinenziali in funzione dell'uso specifico

USI RESIDENZIALI	Non ammessi
USI SOCIALI DI QUARTIERE	Non ammessi, salva diversa previsione del Piano dei Servizi
USI TERZIARI DIFFUSI	Non ammessi, ad eccezione dell'uso 3.2.
USI TERZIARI SPECIALIZZATI	Ammessi solo gli usi 4.8. e 4.9.
USI PRODUTTIVI URBANI	Non ammessi
USI PRODUTTIVI AGRICOLI	Non ammessi
USI SPECIALI	Non ammessi, ad eccezione dell'uso 7.2.

**Art. 76. Area verde di riserva ecologica**

SCHEDA n°	3.5.
CONTESTO STRUTTURALE	CONTESTO URBANO PER DOTAZIONI PUBBLICHE ED ECOLOGICHE
AMBITO	AREA VERDE DI RISERVA ECOLOGICA

MODALITA' D'INTERVENTO	Intervento edilizio diretto, salve previsioni di Piano Comunale dei Servizi
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	Non prescritta, salve diverse previsioni di Piano Comunale dei Servizi
INTERVENTI DI RECUPERO	Tutti
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	Tutti

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Adeguamento, completamento ed estensione delle reti
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Non richiesta
DOTAZIONI AGGIUNTIVE	Non richieste
ONERI MONETARI	Non richiesti

INDICE PEREQUATIVO DI BASE	UTp = 0,07 mq/mq, potenzialità edificatoria propria in uscita
DENSITA' EDILIZIA MASSIMA	UF = 0,01 mq/mq, salve diverse previsioni di Piano Comunale dei Servizi
DENSITA' EDILIZIA MINIMA	Edilizia esistente

MINIMA SUPERFICIE PERMEABILE	Non determinata
MASSIMA SUPERFICIE COPERTA	Edilizia esistente
MASSIMA ALTEZZA DEL FRONTE	Edilizia esistente
DISTANZE E VISUALI LIBERE	Come da RE

MINIMI PARCHEGGI PUBBLICI	Non richiesti, a meno di usi specifici
MINIMI PARCHEGGI PRIVATI	Non richiesti, a meno di usi specifici

USI RESIDENZIALI	Solo negli edifici preesistenti
USI SOCIALI DI QUARTIERE	Tutti, secondo eventuali previsioni del Piano Comunale dei Servizi
USI TERZIARI DIFFUSI	Non ammessi, ad eccezione dell'uso 3.2.
USI TERZIARI SPECIALIZZATI	Non ammessi, ad eccezione dell'uso 4.9.
USI PRODUTTIVI URBANI	Non ammessi
USI PRODUTTIVI AGRICOLI	Ammessi solo come usi temporanei, senza nuova edificazione
USI SPECIALI	Ammessi solo gli usi 7.1 e 7.2.

**Art. 77. Area rurale marginale polifunzionale**

SCHEDA n°	4.1.
CONTESTO STRUTTURALE	CONTESTO RURALE MARGINALE POLIFUNZIONALE
AMBITO	AREA RURALE MARGINALE POLIFUNZIONALE

MODALITA' D'INTERVENTO	Intervento edilizio diretto (da parte di produttore agricolo)
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	SF = 10.000 mq. (anche coincidente con la SAU)
INTERVENTI DI RECUPERO	Tutti
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	Tutti

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Adeguamenti delle reti esistenti
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Non richiesta
DOTAZIONI AGGIUNTIVE	Non richiesta
ONERI MONETARI	Non richiesta

INDICE PEREQUATIVO DI BASE	Non assegnato
DENSITA' EDILIZIA MASSIMA	UF = 0,04 mq/mq SAU, di cui non più di 0,015 mq/mq per le abitazioni 6.1.
DENSITA' EDILIZIA MINIMA	Non prevista

MINIMA SUPERFICIE PERMEABILE	SP = 0,9 SF
MASSIMA SUPERFICIE COPERTA	Non determinata
MASSIMA ALTEZZA DEL FRONTE	Non determinata
DISTANZE E VISUALI LIBERE	Come da RE

MINIMI PARCHEGGI PUBBLICI	Non richiesti
MINIMI PARCHEGGI PRIVATI	Pertinenziali, in funzione degli usi insediati

USI RESIDENZIALI	Non ammessi, salva la quota di abitazioni agricole 6.1.
USI SOCIALI DI QUARTIERE	Non ammessi
USI TERZIARI DIFFUSI	Non ammessi
USI TERZIARI SPECIALIZZATI	Ammessi solo 4.11. se al servizio dell'economia agricola
USI PRODUTTIVI URBANI	Non ammessi
USI PRODUTTIVI AGRICOLI	Tutti
USI SPECIALI	Ammessi solo 7.1 e 7.2, nonché 7.4. se al servizio dell'economia agricola

**Art. 78. Area rurale periurbana specializzata**

SCHEDA n°	4.2.
CONTESTO STRUTTURALE	CONTESTO RURALE PERIURBANO SPECIALIZZATO
AMBITO	AREA RURALE PERIURBANA SPECIALIZZATA

MODALITA' D'INTERVENTO	Intervento edilizio diretto (da parte di produttore agricolo)
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	SAU aziendale almeno 2 ha, anche in poderi disgiunti
INTERVENTI DI RECUPERO	Tutti
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	Tutti

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Adeguamenti delle reti esistenti
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Non richiesta
DOTAZIONI AGGIUNTIVE	Non richiesta
ONERI MONETARI	Non richiesta

INDICE PEREQUATIVO DI BASE	Non assegnato
DENSITA' EDILIZIA MASSIMA	UF= 0,03 mq/mq SAU, di cui non più di 0,01 mq/mq per le abitazioni
DENSITA' EDILIZIA MINIMA	Non prevista

MINIMA SUPERFICIE PERMEABILE	Non determinata
MASSIMA SUPERFICIE COPERTA	Non determinata
MASSIMA ALTEZZA DEL FRONTE	Non determinata
DISTANZE E VISUALI LIBERE	Come da RE

MINIMI PARCHEGGI PUBBLICI	Non richiesti
MINIMI PARCHEGGI PRIVATI	Non richiesti

USI RESIDENZIALI	Non ammessi, salva la quota di abitazioni agricole 6.1.
USI SOCIALI DI QUARTIERE	Non ammessi
USI TERZIARI DIFFUSI	Non ammessi
USI TERZIARI SPECIALIZZATI	Non ammessi
USI PRODUTTIVI URBANI	Non ammessi
USI PRODUTTIVI AGRICOLI	Tutti
USI SPECIALI	Ammessi solo 7.1 e 7.2.



**Art. 79. Area rurale a prevalente funzione agricola**

SCHEDA n°	4.3.
CONTESTO STRUTTURALE	CONTESTO RURALE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA
AMBITO	AREA RURALE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

MODALITA' D'INTERVENTO	Intervento edilizio diretto (da parte di produttore agricolo)
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	SAU aziendale almeno 3 ha, anche in poderi disgiunti
INTERVENTI DI RECUPERO	Tutti
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	Tutti

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Adeguamenti delle reti esistenti
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Non richiesta
DOTAZIONI AGGIUNTIVE	Non richiesta
ONERI MONETARI	Non richiesta

INDICE PEREQUATIVO DI BASE	Non assegnato
DENSITA' EDILIZIA MASSIMA	Uf = 0,02 mq/mq SAU, di cui non più di 0,005 mq/mq per le abitazioni
DENSITA' EDILIZIA MINIMA	Non prevista

MINIMA SUPERFICIE PERMEABILE	Non determinata
MASSIMA SUPERFICIE COPERTA	Non determinata
MASSIMA ALTEZZA DEL FRONTE	Non determinata
DISTANZE E VISUALI LIBERE	Come da RE

MINIMI PARCHEGGI PUBBLICI	Non richiesti
MINIMI PARCHEGGI PRIVATI	Non richiesti

USI RESIDENZIALI	Non ammessi, salva la quota di abitazioni agricole 6.1.
USI SOCIALI DI QUARTIERE	Non ammessi
USI TERZIARI DIFFUSI	Non ammessi
USI TERZIARI SPECIALIZZATI	Non ammessi
USI PRODUTTIVI URBANI	Non ammessi
USI PRODUTTIVI AGRICOLI	Tutti
USI SPECIALI	Ammessi solo 7.1 e 7.2.

**Art. 80. Area rurale a prevalente valore ambientale**

SCHEDA n°	4.4.
CONTESTO STRUTTURALE	CONTESTO RURALE A PREVALENTE VALORE AMBIENTALE
AMBITO	AREA RURALE A PREVALENTE VALORE AMBIENTALE

MODALITA' D'INTERVENTO	Intervento edilizio diretto (da parte di produttore agricolo)
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	SAU aziendale almeno 3 ha, anche in poderi disgiunti
INTERVENTI DI RECUPERO	Tutti
INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	Non ammessi

URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Adeguamenti delle reti esistenti
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Non richiesta
DOTAZIONI AGGIUNTIVE	Non richiesta
ONERI MONETARI	Non richiesta

INDICE PEREQUATIVO DI BASE	Non assegnato
DENSITA' EDILIZIA MASSIMA	Edilizia esistente con interventi di recupero
DENSITA' EDILIZIA MINIMA	Non prevista

MINIMA SUPERFICIE PERMEABILE	Non determinata
MASSIMA SUPERFICIE COPERTA	Non determinata
MASSIMA ALTEZZA DEL FRONTE	Non determinata
DISTANZE E VISUALI LIBERE	Come da RE

MINIMI PARCHEGGI PUBBLICI	Non richiesti
MINIMI PARCHEGGI PRIVATI	Non richiesti

USI RESIDENZIALI	Non ammessi, eccezion fatta per le abitazioni agricole 6.1.
USI SOCIALI DI QUARTIERE	Non ammessi
USI TERZIARI DIFFUSI	Non ammessi
USI TERZIARI SPECIALIZZATI	Non ammessi
USI PRODUTTIVI URBANI	Non ammessi
USI PRODUTTIVI AGRICOLI	Ammessi, con esclusione degli usi 6.4, 6.5, e 6.6.
USI SPECIALI	Ammessi solo 7.1 e 7.2.

## CAPO 5. ATTUAZIONE DEL PRINCIPIO PEREQUATIVO

### **Art. 81. Distretti perequativi con potenzialità edificatorie “in entrata”**

1. I distretti perequativi con potenzialità edificatorie definibili in entrata sono soltanto quelli destinati ai nuovi insediamenti di espansione previsti dal PUG/P; al loro interno la parte programmatica del PUG/P individua e delimita gli ambiti corrispondenti al programma del primo quindicennio, a loro volta suddivisi o suddivisibili in comparti urbanistici di attuazione di dimensione più ridotta. Tali distretti perequativi “in entrata” sono soltanto quelli classificati del tipo D1 nella Tav. 3.3.1.

2. Le aree comprese in tali comparti, già dispongono in proprio dell'indice territoriale perequativo  $UTp = 0,07$  mq/mq, comune a tutte le aree delle nuove previsioni PUG/P; ma poiché tale indice non è sufficiente all'attuazione del comparto, il quale ha un indice di comparto  $UTc$  compreso tra un minimo di 0,25 ed un massimo di 0,35 mq/mq, occorre immettervi la quota mancante (in entrata, appunto): ricavandola dai distretti perequativi con potenzialità edificatoria in uscita.

3. Il soggetto attuatore del comparto, pertanto, elabora e propone il relativo PUE, ed in quella sede stabilisce quale indice di utilizzazione territoriale di progetto intende effettivamente raggiungere: indice  $UTc$  che sarà comunque compreso fra 0,25 e 0,35 mq/mq. Per dare corso all'attuazione del comparto, è necessario quindi concentrare in esso le potenzialità edificatorie mancanti, rispetto all'esistente  $UTp = 0,07$ , fino al raggiungimento dell'indice  $UTc$  di progetto effettivamente previsto nel relativo PUE.

### **Art. 82. Aree con potenzialità edificatorie “in uscita”**

1. Il trasferimento delle potenzialità edificatorie mancanti, e la loro concentrazione all'interno del comparto ospitante, può avvenire comunque, senza vincolo di correlazione predeterminata, ossia trasferendo edificabilità indifferentemente da qualsiasi area – e quindi da qualsiasi proprietà – purché compresa nei distretti perequativi con potenzialità edificatorie in uscita: quindi da un'area che è anch'essa dotata dell'indice territoriale perequativo  $UTp = 0,07$  mq/mq.. Tali distretti perequativi “in uscita” sono tutti quelli classificati dei tipi D2a, D2b, e D3 nella Tav. 3.3.1.

2. La condizione che il trasferimento dell'indice perequativo non ha origine e destinazione obbligate, consente la massima adattabilità dell'iniziativa d'intervento alle potenzialità di fatto (domanda-offerta) del mercato dei diritti di edificabilità. L'acquisizione delle quote mancanti può infatti avvenire in qualunque modo; e può avvenire sotto forma di acquisto di diritti edificatori, oppure di permuta, o di conferimento degli stessi in cambio di partecipazione al risultato del PUE, o ancora di comparto urbanistico obbligatorio ai sensi di legge, ovvero di società immobiliare di scopo per l'attuazione del comparto stesso, oppure qualunque altra forma di diritto privato.

3. Le aree, appartenenti a distretti con potenzialità edificatorie in uscita del tipo D2a e del tipo D3, che hanno conferito e trasferito la loro potenzialità edificatoria in uscita  $UTp$  a seguito degli accordi i tra soggetti attuatori, contestualmente devono essere – per ciò stesso – cedute gratuitamente al Comune, a titolo di dotazioni territoriali pubbliche, ecologiche e infrastrutturali come previsto dal PUG/P.

4. Le aree, appartenenti a distretti con potenzialità edificatorie in uscita del tipo D2b (di proprietà pubblica), che hanno conferito e trasferito la loro potenzialità edificatoria in uscita  $UTp$  in cam-

bio della relativa monetizzazione, restano nell'uso del demanio pubblico con le destinazioni preesistenti secondo le previsioni del PUG/P.

### **Art. 83. Formazione del PUE**

1. Il soggetto, singolo o associato o giuridico, che attua il comparto avendone acquisita la potenzialità edificatoria richiesta, è poi tenuto a tutte le procedure di legge in ordine alla formazione del PUE ed agli obblighi relativi alle opere ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno del comparto, derivanti dal PUE approvato, come previsti nella relativa convenzione urbanistica.

2. Opere ed oneri dovuti dai soggetti attuatori sono logicamente in proporzione all'indice di edificabilità del comparto UTc effettivamente applicato (fra 0,25 e 0,35 mq./mq.), in funzione di una specifica ed autonoma scelta di progetto. Questo grado di libertà consente ai soggetti attuatori di decidere la scelta di progetto in base all'utilizzo effettivo di maggiori o minori quote di trasferimento di potenzialità edificatoria nel comparto, a seconda degli equilibri raggiunti e delle convenienze di mercato.

3. In sede di presentazione del PUE, comunque, viene reso evidente e chiaramente specificato quali aree (e dunque quali proprietà) concorrono al raggiungimento dell'indice UTc nel comparto stesso. In ogni caso, l'utilizzo dell'indice perequativo per avvenuto trasferimento, comporta la contestuale cessione gratuita al Comune della relativa area, il che esclude che l'indice perequativo di una stessa area possa essere utilizzato due volte. L'effettiva cessione dell'area è necessariamente la condizione obbligata per l'approvazione del PUE che ne ha utilizzata la potenzialità edificatoria; il quale PUE, in caso contrario, sarebbe in contrasto con il PUG/P.

### **Art. 84. Programma comunale delle dotazioni acquisite**

1. Le aree acquisite dal Comune a seguito dell'utilizzazione del loro indice perequativo UTp, al pari di uno standard urbanistico, entrano a far parte di un apposito demanio comunale, che sarà oggetto di uno specifico Programma comunale per l'utilizzo delle dotazioni acquisite.

2. A completa attuazione del PUG/P, tutte le aree comprese nei distretti perequativi in uscita dovrebbero dunque risultare gratuitamente acquisite al demanio comunale, per le destinazioni pubbliche di dotazioni territoriali ecologiche, di attrezzature collettive e di infrastrutture, come indicato nel PUG/P e come meglio specificato nel Piano dei Servizi (quando esistente).

3. In attesa dell'utilizzazione finale conforme agli interventi pubblici previsti nel Piano dei Servizi (o in mancanza di questi), le aree acquisite mediante attuazione del principio della perequazione possono essere utilizzate dal Comune per finalità sociali, conferendole in concessione temporanea per lo svolgimento di attività agricole o assimilabili da parte di soggetti associati che ne facciano richiesta (dando la precedenza alle richieste di soggetti senza fini di lucro).

3. Qualora, nella fase d'istruttoria per l'approvazione di un PUE, il Comune ritenga che (in tutto o in parte) le aree offerte alla cessione pubblica a seguito del previsto sfruttamento del relativo indice UTp, non corrispondano – a causa di eccessivi frazionamenti e dispersioni – agli obiettivi della programmazione comunale sulle dotazioni acquisite, il Comune stesso chiede al soggetto attuatore una proposta migliorativa, ovvero gli propone la monetizzazione sostitutiva della cessione delle aree giudicate inadatte alle esigenze dell'interesse pubblico. In caso di mancato accordo, l'indice UTp non può essere trasferito.

### **Art. 85. Procedure sostitutive**

1. Come procedura sostitutiva, a richiesta del Comune, è sempre possibile – in alternativa alla normale cessione gratuita dell'area appartenente al distretto perequativo in uscita – il pagamento dell'onere monetario corrispondente: calcolato in applicazione dell'apposita Delibera Comunale sulle monetizzazioni, avente validità generale, eventualmente con la necessaria casistica.

2. Per le aree appartenenti a un distretto perequativo in uscita, non ancora utilizzate per l'attuazione del PUG/P, nei casi di dimostrata esigenza e urgenza di pubblica utilità e con le procedure di legge, il Comune mantiene sempre la facoltà di ricorrere allo strumento dell'esproprio (quale procedura sostitutiva), al fine di acquisire le aree necessarie all'interesse pubblico, anche accelerandone l'attuazione.

3. Nel caso di esproprio, la potenzialità edificatoria derivante dall'indice UTp dell'area espropriata, resta conferita al Comune espropriante, che di conseguenza la può utilizzare mettendola sul mercato dei diritti edificatori, in applicazione del principio perequativo.

#### **Art. 86. Potenzialità edificatoria riservata al Comune**

1. Quale ulteriore modalità di attuazione del principio della perequazione urbanistica, nei casi di aree (dovunque localizzate) che debbano essere espropriate per pubblica utilità, il Comune può ricorrere alla procedura di permuta dei terreni da espropriare in cambio di diritti edificatori, ai sensi dell'Art. 21 della LR n° 3/05.

2. In applicazione della suddetta legge, pertanto, il Comune si può riservare, all'interno di un PUE approvato, in accordo col soggetto attuatore, e fino a un tetto massimo (UTc) ammesso dal PUG/P, una quota aggiuntiva dei diritti edificatori ivi previsti, da scambiare – in base al principio della perequazione urbanistica – con aree da espropriare individuate all'esterno del perimetro del PUE stesso.

3. Tali diritti edificatori perequativi, possono essere poi attribuiti ai proprietari dei terreni da espropriare per pubblica utilità, previo accordo di cessione volontaria dei terreni stessi stipulato ai sensi dell'Art. 45 del DPR n° 327/01 e successive modifiche, in luogo dell'indennità monetaria spettante per l'espropriazione.

## TITOLO IV. REGOLAMENTO EDILIZIO

### CAPO 1. COMPETENZE, PROCEDURE, ADEMPIMENTI

#### *1.1. DISPOSIZIONI GENERALI*

##### **Art. 87. Oggetto del Regolamento Edilizio**

1. Il Regolamento Edilizio, di seguito indicato con RE, ha per oggetto gli interventi edilizi, cioè le opere edilizie e le procedure d'intervento necessarie per realizzarle, e si applica all'intero territorio comunale.
2. Il RE, nelle sue norme procedurali, s'ispira al principio della semplificazione amministrativa sancito dalla L n° 59/97, ed in particolare attua tale semplificazione mediante l'istituto dell'asseverazione e delle altre dichiarazioni sostitutive, nonché attraverso la struttura dello Sportello Unico.
3. Ai fini dell'applicazione del RE:
  - opera edilizia è il risultato stabile di un'attività di costruzione e/o di modificazione fisica e/o funzionale relativa a qualsiasi immobile (area e/o edificio e/o infrastruttura);
  - procedura d'intervento è la successione di operazioni, tra loro correlate temporalmente ed organizzativamente, finalizzata alla costruzione e/o modificazione fisica e/o funzionale dell'immobile (area e/o edificio e/o infrastruttura).
4. Chiunque abbia titolo ad effettuare opere edilizie, siano esse relative a nuove costruzioni o a costruzioni esistenti, deve attenersi alle prescrizioni del RE; fatta salva comunque l'osservanza degli strumenti urbanistici vigenti e della legislazione di settore statale e regionale, nonché delle norme del Codice Civile

##### **Art. 88. Contenuti e suddivisione della materia**

1. Il RE contiene le norme edilizie comunali riguardanti le attività di costruzione e di modificazione fisica e funzionale degli immobili, compresi le norme igieniche e ambientali di interesse edilizio ed i requisiti di qualità degli edifici e degli spazi esterni.
2. Tutta la materia del RE è suddivisa in quattro parti distinte:
  - Capo 1. Competenze, procedure, adempimenti
  - Capo 2. Definizioni, parametri, interventi,
  - Capo 3. Requisiti di qualità edilizia e ambientale.
4. Con separato regolamento, ai sensi dell'Art. 5 della L n° 142/90, vengono disciplinati l'esercizio delle funzioni e la partecipazione in materia di accordi di programma, di programmi integrati d'intervento e di programmi di recupero urbano.

##### **Art. 89. Competenze, procedure e adempimenti**

1. Il RE, Capo 1, disciplina la composizione ed il funzionamento della Commissione Edilizia, i procedimenti abilitativi all'attività edilizia, il processo e il controllo di esecuzione delle opere, e le attività di verifica della loro conformità edilizia.

### **Art. 90. Applicazione delle definizioni e dei parametri**

1. Nell'applicazione del RE, l'esame, il controllo e la verifica dei progetti, degli interventi e delle opere edilizie, si effettuano con riferimento alle definizioni degli interventi e dei parametri urbanistico-edilizi contenute nel Capo 2 del RE stesso.
2. Analogamente l'Amministrazione comunale farà ricorso alle medesime definizioni nello svolgimento di ogni altra operazione tecnico-amministrativa di sua competenza, salva diversa esplicita disposizione, e salvo quanto contenuto nelle disposizioni finali del RE stesso.

### **Art. 91. Requisiti e prestazioni di qualità edilizia e ambientale**

1. Tutte le opere edilizie, per le diverse categorie di appartenenza, devono rispondere a requisiti tecnici oggettivi e misurabili, stabiliti dal RE, in riferimento alle diverse esigenze riconosciute per le opere stesse, prescindendo dalle modalità di esercizio delle attività ivi insediate o insediabili.
2. Tali requisiti, contenuti nel Capo 3. del RE, sono cogenti, nell'ambito del rispettivo campo d'applicazione, per le diverse categorie di opere, in quanto essenziali per la resistenza, la sicurezza, l'igiene ambientale, la fruibilità, l'accessibilità, la protezione dal rumore, il risparmio energetico, la durevolezza, la qualità morfologica, e la gestione dei manufatti e degli spazi urbani.
3. Ai fini della legittimità dei titoli abilitanti alle trasformazioni, deve essere garantito almeno il soddisfacimento dei livelli minimi di prestazione richiesti per i requisiti cogenti, qualora le relative specifiche di prestazione lo indichino espressamente, oppure facciano riferimento a norme vigenti, pertinenti allo specifico intervento.
4. Nei casi di interventi edilizi sull'esistente, possono essere previsti livelli di prestazione più contenuti, comunque finalizzati al miglioramento dell'esistente; quando riguardino solo una porzione (un sottosistema ambientale o una componente tecnologica) di un'unità edilizia o immobiliare, le norme prestazionali del RE si applicano solo alla parte che è oggetto di intervento, fatte salve le ulteriori esigenze di adeguamento strettamente correlate.

## ***1.2. COMMISSIONE EDILIZIA***

### **Art. 92. Definizione e compiti**

1. La Commissione Edilizia è organo consultivo del Comune nel campo urbanistico ed edilizio. Essa è indicata, in via breve, con CE.
2. Nel campo urbanistico, la CE esprime il suo parere sugli aspetti inerenti gli obiettivi e gli indirizzi di qualità architettonica e paesistico-ambientale, riguardanti:
  - strumenti urbanistici generali e loro varianti;
  - strumenti urbanistici attuativi e loro varianti;
  - regolamento edilizio e sue modificazioni.
3. Nel campo edilizio, in generale, essa esprime il parere solo sugli aspetti formali (compositivi ed estetici) dei progetti delle opere edilizie e del loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale.
4. In particolare, sono sempre sottoposti al parere della CE i progetti per la realizzazione di:
  - interventi di nuova costruzione di edifici, nonché di ampliamento significativo di edifici esistenti;
  - interventi di ristrutturazione edilizia, consistenti in un insieme sistematico di opere di trasformazione di edifici esistenti;
  - interventi di recupero di immobili sottoposti a vincolo di restauro, di risanamento conservativo, di riqualificazione e ricomposizione tipologica e di ripristino tipologico;
  - interventi che comportino variante sostanziale a titolo abilitativo rilasciato.

5. Gli altri progetti non sono ordinariamente sottoposti al parere della CE, a meno che si tratti di interventi particolarmente significativi per la qualità urbana, architettonica o paesistico-ambientale.

6. Non sono sottoposti al parere della CE i progetti riguardanti:

- richieste di permesso di costruire o autorizzazione in sanatoria, ai sensi dell'Art. 13 della L n° 47/85 modificata e integrata, per le quali è richiesto il solo accertamento di conformità;
- opere per le quali il Responsabile del procedimento abbia formulato una relazione di non conformità, notificata al richiedente ed al progettista.

### **Art. 93. Composizione e nomina**

1. La CE è nominata dalla Giunta Comunale, preferibilmente all'inizio del mandato amministrativo, ed è composta:

- dal Sindaco, o suo delegato, in qualità di Presidente;
- da quattro Componenti, rappresentativi delle categorie professionali della progettazione, scelti su terne di esperti qualificati proposte, in base al curriculum professionale, dagli Ordini o Collegi professionali degli ingegneri, degli architetti, dei geometri (o dei periti industriali), e degli agronomi (oppure dei geologi quando prevalgono le problematiche idrogeologiche o di sismicità della zona);
- da quattro Componenti, scelti, in base al curriculum scientifico e professionale, tra esperti qualificati nelle materie dell'urbanistica, della storia dell'architettura, dei beni culturali e della tutela dell'ambiente.

2. La Giunta Comunale stabilisce le modalità di acquisizione e di selezione dei curricula dei candidati a componente elettivo, secondo criteri di pubblicità e di trasparenza.

3. Per ciascuno dei Componenti, la nomina riguarda sia quello effettivo, sia quello sostitutivo per il caso di decadenza o dimissioni.

4. Non possono far parte della CE i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico e autonomo sull'opera da esaminare.

5. La CE dura in carica cinque anni, ed i suoi Componenti non possono essere confermati consecutivamente. E' fatto salvo quanto stabilito dall'Art 3 della L n° 444/94 modificata e integrata, in materia di disciplina della proroga degli organi amministrativi.

6. I Componenti che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

7. In caso di cessazione o decadenza di Componenti della CE, la Giunta Comunale dichiara la decadenza e procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della CE stessa; i Componenti eletti sono sostituiti dai rispettivi supplenti.

8. Segretario della CE, senza diritto di voto, è un Operatore del Settore designato dal Presidente. Può essere presente ai lavori della CE l'Operatore tecnico che ha curato l'istruttoria formale dei progetti o atti da valutare.

9. Il Comune stabilisce l'indennità spettante ai Componenti della CE, in misura corrispondente all'attività prestata.

### **Art. 94. Funzionamento e pubblicità**

1. La CE si riunisce nella Sede Comunale, almeno una volta al mese, su convocazione del Presidente. L'ordine del giorno ed i relativi documenti necessari per la consultazione, vengono resi disponibili due giorni prima di ciascuna seduta.

2. Le adunanze sono valide, in prima convocazione, se intervengono più della metà dei componenti, tra cui il Presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di un'ora dalla prima, se intervengono quattro componenti, tra cui il Presidente.



3. La C.E. esprime sui progetti, esaminati secondo l'ordine di ricevimento:
  - parere favorevole, con eventuali motivazioni;
  - parere favorevole con prescrizioni architettoniche non sostanziali, sempre motivato;
  - parere contrario, sempre motivato.
4. E' valido il parere approvato a maggioranza dei Componenti presenti; in caso di parità, il voto del Presidente determina la valutazione.
5. La CE è chiamata a esprimersi solo successivamente all'istruttoria formale svolta dagli Uffici comunali competenti, la quale abbia avuto esito positivo. La CE può sentire il Progettista, anche su richiesta del medesimo.
6. La CE si esprime entro trenta giorni dal ricevimento del progetto; qualora debba richiedere informazioni integrative, il termine ricomincia a decorrere, per una sola volta, dalla ricezione delle stesse. Decorso tale termine, il Responsabile può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere stesso, precisandone la mancanza.
7. I Componenti della CE non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.
8. Delle adunanze della CE viene redatto verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno due componenti eletti. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato dalla CE nella seduta del .....", completata dalla propria vidimazione.
9. I pareri della CE sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare per quindici giorni consecutivi, e sono comunicati al Richiedente ed al Progettista.

### **1.3. SPORTELLO UNICO**

#### **Art. 95. Presentazione delle richieste**

1. Tutte le richieste e le dichiarazioni di qualunque tipo, attinenti all'oggetto del RE, tanto che siano rivolte al Dirigente del Settore o ad altro Organo o Ufficio del Comune, quanto che siano rivolte ad altro Ente esterno al Comune, sono presentate, dall'avente titolo, allo Sportello Unico del Comune, istituito ai sensi dell'Art. 3 del DPR n° 447/98.
2. Le richieste riguardanti atti abilitativi per la cui istruttoria e rilascio sono necessari anche pareri tecnici, nulla-osta o autorizzazioni da parte di Enti esterni al Comune, devono sempre essere accompagnate dalle relative richieste di pareri tecnici, nulla-osta o autorizzazioni rivolte agli stessi Enti competenti, e formulate con le modalità e gli allegati da questi richiesti; fermo restando che lo Sportello Unico provvede a trasmettere dette richieste agli Enti di cui trattasi, ed a intrattenere con questi i rapporti necessari durante lo svolgimento dell'iter procedurale, fino alla determinazione sul provvedimento conclusivo.
3. All'atto della richiesta, lo Sportello Unico effettua un immediato riscontro della sua regolarità e della completezza degli atti e della documentazione allegata, come pure di quella dei relativi elaborati di progetto, indicati dal RE per il tipo di richiesta di cui trattasi.
4. La mancanza o l'irregolarità di documenti e/o elaborati, comporta la irricevibilità della richiesta, che viene restituita con la motivazione dell'irricevibilità e la specifica dei documenti e/o elaborati mancanti o irregolari; in tal caso non si dà avvio al procedimento.
5. All'atto della richiesta, regolarmente ricevibile, lo Sportello Unico comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento, nonché il numero del protocollo assegnato.
6. A domanda del richiedente, lo Sportello Unico si pronuncia - in base agli atti ed ai documenti in suo possesso - sulla preliminare conformità della richiesta presentata e del relativo progetto allegato, alle prescrizioni di natura territoriale, ambientale, urbanistica ed edilizia contenute in piani, progetti e regolamenti di competenza del Comune o resi noti al Comune.

7. Per lo svolgimento di specifiche fasi e attività istruttorie, in relazione ai rapporti con gli Enti esterni, lo Sportello Unico può anche stabilire apposite convenzioni con strutture pubbliche qualificate.

8. Con deliberazione dell'Organo comunale competente, è stabilita l'entità delle spese o diritti a carico del Richiedente in relazione ai procedimenti effettuati dallo Sportello Unico.

9. Attraverso il Sistema Informativo Territoriale, anche per via telematica, lo Sportello Unico assicura, a chiunque abbia interesse, l'accesso gratuito alle informazioni: sugli adempimenti necessari per le procedure previste dal RE, sulle richieste presentate e sullo stato del loro iter procedurale, e su ogni altro elemento disponibile relativo all'oggetto.

#### **1.4. CERTIFICATO D'USO**

##### **Art. 96. Definizione e applicazione**

1. Il certificato d'uso indica, per ciascun immobile (o parte di esso) compreso in un unico tipo di zona o ambito urbanistico, la destinazione dell'area, gli usi previsti e consentiti, i tipi e le modalità d'intervento, gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi, ed altri eventuali vincoli e prescrizioni di natura territoriale, ambientale, urbanistica ed edilizia contenuti in piani, progetti e regolamenti di competenza del Comune o resi noti al Comune.

2. Nei casi di immobili ricadenti in più zone o ambiti urbanistici distinti nel PUG o nel PRG, può essere rilasciato un solo certificato d'uso, con le prescrizioni relative alle singole parti, oppure possono essere rilasciati certificati distinti.

3. Il certificato d'uso si utilizza per richiedere permessi di costruire riguardanti interventi di nuova costruzione e di recupero per trasformazione, e comunque per gli interventi nelle zone di interesse storico-culturale e su edifici vincolati, tutelati o classificati, per i quali siano necessari il permesso di costruire o l'autorizzazione edilizia.

4. Il certificato d'uso tiene luogo anche del "certificato di destinazione d'uso del suolo" di cui alla L n° 94/82 e del "certificato di destinazione urbanistica" di cui alla L n° 47/85.

##### **Art. 97. Richiesta**

1. L'avente titolo al rilascio del permesso di costruire o dell'autorizzazione edilizia, ha diritto a chiedere al Dirigente del Settore il rilascio del certificato d'uso.

2. La richiesta, in due copie su apposito modello completo di planimetria, deve indicare tutti gli elementi utili per identificare l'immobile in oggetto, il suo stato d'uso attuale e la consistenza edilizia eventualmente esistente, ed essere corredata da documento comprovante il titolo, oppure la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa al titolo ad intervenire (autocertificazione).

3. Una copia della richiesta viene restituita al richiedente con la data di presentazione. La richiesta stessa diventa parte integrante del certificato d'uso rilasciato, e la correttezza degli elementi esposti condiziona la validità del certificato stesso.

##### **Art. 98. Rilascio e validità**

1. Il certificato d'uso è rilasciato dal Dirigente del Settore, entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta, e secondo l'ordine di ricevimento della stessa.

2. Il certificato d'uso conserva la sua validità fino a quando non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici o della normativa vigenti.

3. Il certificato d'uso rilasciato è allegato in copia alla richiesta di permesso di costruire o autorizzazione edilizia; anche in assenza del certificato d'uso, l'avente titolo può ugualmente presentare la richiesta di permesso di costruire o autorizzazione edilizia.

4. Per il rilascio del certificato d'uso, il corrispettivo dovuto dal Richiedente è computato in relazione a ciascuna particella catastale disgiunta e/o a ciascuna zona o ambito urbanistico distinti, interessati dall'immobile oggetto del certificato.

## **1.5. TITOLARITA' ALL'ABILITAZIONE**

### **Art. 99. Titolo abilitativo**

1. Hanno titolo a richiedere e ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, fatti salvi i diritti dei terzi:

- il proprietario dell'immobile;
- il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto,;
- l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
- l'usufruttuario, per i soli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento assimilabili;
- il titolare di servitù prediali, per i soli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento assimilabili;
- il locatario, per i soli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento assimilabili, che abbiano carattere d'urgenza, espressamente autorizzato dal proprietario, con atto pubblico;
- l'affittuario agrario di cui alla L n° 11/71, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
- il concessionario di terre incolte di cui al DL n° 279/44, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
- il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza, per quanto attiene al provvedimento;
- il concessionario di beni demaniali, per quanto stabilito nella concessione;
- l'azienda erogatrice di pubblici servizi, qualora esista con il proprietario del suolo un accordo a vendere o ad assoggettarsi a servitù;
- il titolare di un diritto derivante da provvedimento dell'autorità giudiziaria o amministrativa;
- l'assegnatario di aree PEEP o PIP, in base a Delibera Comunale esecutiva ai sensi di legge.

2. In luogo del Titolare, la richiesta può essere presentata dal delegato, mandatario, procuratore, curatore fallimentare, commissario giudiziale, aggiudicatario di vendita fallimentare, o altro soggetto in base a negozio giuridico di diritto privato.

3. La titolarità deve essere attestata mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (auto-certificazione), oppure da copia autentica del documento comprovante il titolo (contratto, certificazione, sentenza o deliberazione di cui trattasi).

4. In caso di condominio, il soggetto avente titolo all'abilitazione è l'Amministratore, munito del verbale dell'Assemblea Condominiale dal quale risulti la volontà dei condomini di realizzare l'intervento.

## **1.6. PERMESSO DI COSTRUIRE**

### **Art. 100. Opere sottoposte a permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire deve essere richiesto al Dirigente del Settore per tutte le opere edilizie, escluse quelle per le quali il RE prevede l'autorizzazione edilizia oppure la semplice asseverazione con Dichiarazione di Inizio Attività.

2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'Art. 38 della L n° 142/90, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.

3. Il permesso di costruire è gratuito nei seguenti casi previsti dalla legge:

- interventi di ogni tipo da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le abitazioni rurali, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'operatore agricolo a titolo principale ai sensi dell'Art. 12 della L n° 153/75;
- interventi di ristrutturazione e di ampliamento in misura non superiore al 20%, di edifici residenziali unifamiliari;
- interventi riguardanti impianti, attrezzature ed opere pubbliche di interesse generale, eseguiti dagli Enti istituzionalmente competenti (diversi dal Comune);
- interventi riguardanti opere di urbanizzazione ed infrastrutture tecnologiche, eseguiti da privati, in attuazione degli strumenti urbanistici;
- interventi eseguiti in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità, e per i fini della protezione civile;
- interventi riguardanti parcheggi pertinenziali coperti o scoperti (che non ricadano fra quelli sottoposti ad autorizzazione o asseverazione), realizzati ai sensi della L n° 122/89 per il soddisfacimento del minimo standard, e come tali assimilabili alle opere di urbanizzazione primaria;
- interventi relativi ad opere di edilizia gentilizia funeraria di maggiore importanza;
- interventi di restauro-risanamento monumentale più complessi, diversi da quelli sottoposti ad asseverazione o autorizzazione, compresi i restauri dei giardini e siti storici (R6);
- interventi relativi ad opere di solo miglioramento e adeguamento antisismico (R7).

4. In tutti gli altri casi, il permesso di costruire è oneroso oppure convenzionato, ai sensi di legge.

### **Art. 101. Richiesta e documenti**

1. La richiesta di permesso di costruire è rivolta al Dirigente del Settore, in conformità all'apposito modello. La richiesta deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del Richiedente.

2. La richiesta deve contenere l'indicazione del Progettista e, nel caso di più progettisti, di quello che svolge la funzione di Coordinatore referente per l'intera opera, dei Responsabili delle singole elaborazioni relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del RE, nonché del Responsabile della sicurezza.

3. Alla richiesta devono sempre essere allegati i seguenti documenti:

- copia autentica del documento comprovante il titolo a intervenire, o relativa dichiarazione sostitutiva nella quale il Richiedente dichiara la propria legittimazione;
- dichiarazione di essere in possesso del certificato d'uso, quando questo è stato richiesto e rilasciato;
- estratto di mappa e certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento, anche in copia, in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da autodichiarazione di aggiornamento;
- documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, a colori e in formato non inferiore a 15 x 10 cm.;
- relazione tecnica dell'intervento, contenente l'asseverazione del Progettista o dei Progettisti in merito al rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie ed igieniche, di eventuali usi pubblici, ed alla conformità al certificato d'uso (se rilasciato); tale asseverazione è resa con gli effetti di cui all'Art 481 CP; e, ove del caso, contiene anche esplicitamente, ed ai sensi di legge, l'asseverazione di conformità: alla L n° 13/89 modificata e integrata, sull'eliminazione

delle barriere architettoniche; alla L n° 10/91 modificata e integrata, sul contenimento dei consumi energetici; alla L n° 46/90 modificata ed integrata, sulla sicurezza degli impianti; alla L n° 447/95 modificata ed integrata, sulla limitazione dei rumori, per edifici destinati ad attività lavorative.

4. Nei casi qui di seguito specificamente indicati, quando il tipo di intervento li renda necessari, il Titolare dovrà inoltre allegare alla richiesta di permesso di costruire i seguenti documenti:

- richiesta di parere, con allegati i disegni di progetto, rivolta all'A.S.L. (e/o all'A.R.P.A. per quanto di competenza) sul rispetto delle disposizioni di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro, per interventi relativi ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente;
- richiesta di parere, con allegati i disegni di progetto, rivolta al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nei casi previsti dal DM 16/2/82 e/o dalle Tabelle A e B del DPR n° 689/59;
- richiesta di approvazione, con allegati i disegni di progetto, rivolta alla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, per interventi sugli immobili vincolati e notificati ai sensi della L n° 1089/39 e successive modifiche e integrazioni,
- modello statistico ISTAT, debitamente compilato, in tutti i casi di nuove costruzioni e di ampliamenti;
- calcolo, secondo l'apposito modello, del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di disinquinamento e di ripristino, nei casi previsti dalla L n° 10/77; questo documento può essere allegato al momento della notificazione del provvedimento di permesso di costruire;
- calcolo, secondo l'apposito modello, del contributo afferente al costo di costruzione, nei casi previsti dalla L n° 10/77; questo documento può essere allegato al momento della notificazione del provvedimento di permesso di costruire;
- richiesta di autorizzazione comunale allo scarico delle acque reflue, per interventi che comportino nuovi scarichi fognari di progetto, nel rispetto del Piano Regolatore delle Acque, se esistente, e comunque garantendo la piena funzionalità del sistema idraulico;
- richiesta di autorizzazione regionale alle emissioni in atmosfera, ai sensi degli Artt. 6 e 15 del DPR n° 203/88, nel caso in cui sia determinata l'attività produttiva cui l'opera sarà adibita;
- richiesta di autorizzazione del Servizio Provinciale Difesa del Suolo, ai sensi del RD n° 3267/23, per interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico o riguardanti opere relative al demanio idrico;
- relazione geologica-geotecnica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, quando sia specificamente richiesta dalle norme di legge o dagli strumenti urbanistici PUG e/o PUE;
- relazione di compatibilità ambientale ai sensi della L. n° 146/94, per gli interventi di cui al DPCM n° 377/88, e di cui agli Allegati a) e b) del DPR 12/4/96;
- richiesta di nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Archeologici, per interventi che riguardino aree identificate come siti di interesse archeologico dal PUTT/P o dal PUG;

5. Per ogni altro eventuale documento che si rendesse necessario e che non sia possibile acquisire d'ufficio, quali atti d'assenso, certificati o atti unilaterali d'obbligo, quando ammissibile, il Richiedente può sottoscrivere una dichiarazione sostitutiva (autocertificazione).

#### **Art. 102. Elaborati di progetto**

1. Alla richiesta di permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati di progetto, in due copie, nella generalità dei casi, oltre alle copie eventualmente da trasmettere agli Enti esterni al Comune per acquisire i necessari pareri ed approvazioni. Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4, ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti.

2. Tutti gli elaborati di progetto devono contenere, in epigrafe, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del Titolare e la firma e il timbro professionale del Progettista o dei Progettisti, individuando se del caso il Coordinatore referente per l'intera opera.

3. Gli elaborati di progetto richiesti, quando il tipo di intervento li renda necessari, sono:

- planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'edificio oggetto dell'intervento;
- rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio e il contesto del progetto;
- rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:200 o 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle singole parti; e con l'indicazione della concordanza con lo stato legittimato da provvedimenti amministrativi pregressi risultanti dall'Archivio Comunale;
- planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, degli elementi circoscriventi e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto;
- planimetria di progetto, in scala 1:200 o 1:100, della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle specifiche essenze arboree ed arbustive, dell'organizzazione delle aree verdi e dei relativi impianti di manutenzione, degli elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche;
- piante di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione delle funzioni dei singoli locali e della relativa superficie utile e superficie accessoria; per interventi sull'esistente, le stesse piante indicheranno dettagliatamente le parti in addizione e quelle in sottrazione (con apposite distinte grafie);
- sezioni di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, e comunque non meno di due; per interventi sull'esistente, le stesse sezioni indicheranno dettagliatamente le parti in addizione e quelle in sottrazione (con apposite distinte grafie);
- prospetti di progetto, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;
- piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio, la posizione delle macchine e delle apparecchiature (ove richieste da norme di legge), le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale;
- particolari architettonici di progetto, in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano; e comunque, in ogni caso, delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada;
- relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti; a supporto delle scelte progettuali possono essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate;
- progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti, nonché alle opere di allacciamento ai pubblici servizi;

- progetti relativi agli impianti tecnici, fermo restando che i progetti esecutivi ai sensi della L n° 46/90 modificata e integrata, e la relazione tecnica di cui alla L n° 10/91 modificata e integrata, quando richiesti, devono essere consegnati al Responsabile del procedimento prima dell'inizio dei lavori.

### **Art. 103. Elaborati di progetto per interventi su edifici con vincolo di tutela**

1. Per interventi di recupero per conservazione su edifici vincolati o tutelati, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui al precedente articolo:

- rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie, stato e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
- rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico; con l'indicazione dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle patologie edilizie, dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
- rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti solo a restauro;
- documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
- relazione illustrativa sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture.

### **Art. 104. Elaborati di progetto per opere di tipo infrastrutturale**

1. Per interventi relativi a opere di urbanizzazione primaria o comunque di tipo infrastrutturale, gli elaborati di progetto richiesti, in due copie, riducibili in formato UNI A4, sono:

- planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'opera oggetto dell'intervento, ed il relativo inquadramento urbanistico;
- rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il contesto del progetto;
- planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto e di tutte le altre indicazioni utili, nonché con l'individuazione delle aree e delle opere che dovranno essere cedute in proprietà pubblica o in uso pubblico;
- profilo altimetrico generale delle opere, in doppia scala, con le indicazioni quotata di tutti gli elementi utili di riferimento e di progetto;
- sezioni quotata, in scala appropriata, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto;
- particolari costruttivi, in scala appropriata, con il dettaglio dei materiali e delle modalità di posa in opera;
- particolari esecutivi degli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi;
- relazione illustrativa sui criteri di progettazione e sul dimensionamento funzionale delle opere, sulle modalità e fasi della loro esecuzione, nonché sul piano di manutenzione ai sensi dell'Art. 48 della L n° 216/95;

— illustrazione e certificazioni - anche direttamente fornite dal produttore - delle caratteristiche e delle prestazioni rese dai manufatti industriali impiegati.

#### **Art. 105. Istruttoria formale**

1. L'istruttoria formale delle richieste di permesso di costruire dei relativi progetti avviene secondo il procedimento ordinario, salvi i casi in seguito espressamente indicati.

2. L'ordine delle istruttorie è stabilito secondo il numero progressivo del protocollo. Per le opere pubbliche e per quelle d'interesse pubblico e generale, per le opere dichiarate urgenti, per le varianti in corso d'opera, e per il riesame di progetti che abbiano avuto esito negativo, il Responsabile del procedimento può motivatamente derogare dall'ordine cronologico.

3. Il Responsabile del procedimento trasmette i documenti ed i progetti agli Uffici competenti per le varie fasi dell'istruttoria. Nei casi in cui la richiesta di permesso di costruire è accompagnata da richieste di pareri, nulla-osta o autorizzazioni rivolte ad Enti esterni al Comune, il Responsabile del procedimento trasmette immediatamente a detti Enti le relative richieste accompagnate dalla documentazione progettuale, e provvede a tenere con essi i necessari rapporti per la verifica dell'avanzamento procedurale; eventuali richieste di documentazione integrativa da parte degli Enti stessi, che pervengano entro i 30 giorni, sono fatte oggetto della richiesta di cui al successivo comma 8.

4. Nel corso dell'istruttoria formale, il Responsabile del procedimento verifica che gli elaborati di progetto e le asseverazioni in ordine agli aspetti metrici, costruttivi e prestazionali delle opere, siano regolarmente sottoscritti da un Progettista dotato di abilitazione idonea, e che quanto dichiarato negli elaborati corrisponda a quanto indicato nel Certificato d'Uso, ove rilasciato, nel PRG, nel PUG e nel PUE, in altri eventuali Progetti o Programmi specifici vigenti, nonché nel RE, per quel tipo di opera.

5. Le verifiche di cui al comma precedente non entrano nel merito delle singole soluzioni tecniche progettuali proposte, la cui rispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati sono di esclusiva responsabilità del Progettista, che le assevera formalmente sottoscrivendo la Relazione Tecnica.

6. Nel corso dell'istruttoria formale, il Responsabile del procedimento ha facoltà di chiedere la convocazione di una Conferenza dei servizi, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 14 della L n° 241/90 come modificata dall'Art. 17 della L n° 127/97, dei cui risultati riferisce nella propria relazione di qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento. La Conferenza dei servizi può essere richiesta anche ad iniziativa del Richiedente il permesso di costruire.

7. Il Responsabile del procedimento completa l'istruttoria formale entro il termine (a far tempo dalla richiesta di permesso di costruire) di:

— 60 giorni, in caso di presenza di certificato d'uso;

— 90 giorni, in caso di assenza di certificato d'uso.

8. Il termine suddetto può essere interrotto, una sola volta, se il Responsabile del procedimento, entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta di permesso di costruire, richiede all'interessato integrazioni documentali e/o progettuali, anche in conseguenza delle richieste di Enti esterni; tale termine decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Detta richiesta deve essere formulata in unica soluzione e deve indicare il termine per la regolarizzazione; trascorso inutilmente il quale il progetto viene archiviato per carenza di documentazione.

9. La relazione di qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento, contenente la valutazione sull'ammissibilità e sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistico-edilizie, alle altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia, ed alle eventuali indicazioni di altri Enti ai quali sia demandata un'espressione di assenso, viene compilata dal Responsabile del procedimento entro il termine (a far tempo dalla richiesta di concessione edilizia) di:

— 30 giorni, in caso di presenza di certificato d'uso;



— 60 giorni, in caso di assenza di certificato d'uso.

10. In caso di valutazione positiva, il Responsabile del procedimento sottopone il progetto alla CE, la quale deve esprimersi entro 30 giorni dalla iscrizione dell'oggetto all'ordine del giorno per il suo esame.

11. Entro 10 giorni dalla scadenza del termine indicato al precedente comma 7, il Responsabile del procedimento, sulla base della propria relazione e del parere della CE, ma anche indipendentemente dall'eventuale inerzia della CE, formula comunque la propria motivata proposta al Dirigente del Settore, per l'emanazione del provvedimento finale, oppure per il suo diniego. Qualora sia in contrasto con il parere della CE, detta proposta ne indicherà le motivazioni.

12. In caso di proposta di diniego, qualora il Dirigente del Settore, in seguito ad ulteriori verifiche, ritenga comunque l'intervento conforme ed ammissibile, indicherà al Responsabile del procedimento gli elementi su cui si fonda il suo diverso avviso, al fine di un'integrazione dell'istruttoria, fermo restando il rispetto dei tempi di cui al comma precedente.

13. In caso di valutazione negativa, il Dirigente del Settore la comunica al Richiedente ed al Progettista, indicandone le motivazioni.

#### **Art. 106. Richieste relative a impianti produttivi di beni e servizi**

1. Nei casi di richiesta di permesso di costruire relativa a impianto produttivo di beni e servizi, l'istruttoria formale di cui all'Articolo precedente, secondo il procedimento ordinario, si svolge nel rispetto di quanto stabilito al Capo III del DPR n° 447/98. A tal fine si precisa che gli impianti produttivi di cui si tratta sono tutti quelli relativi alle imprese dei settori primario, secondario e terziario.

2. Il Responsabile del procedimento può richiedere all'interessato integrazioni documentali e/o progettuali, in un'unica richiesta indicante il termine per la regolarizzazione; ciò interrompe il termine per la conclusione del procedimento, che decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Detta richiesta viene effettuata entro i 30 giorni dalla presentazione della richiesta di permesso di costruire, salvo che Enti esterni, preposti per legge a un'espressione di assenso, abbiano formalizzato la richiesta di un differimento dei termini per l'esame della documentazione. Il differimento dei termini non potrà comunque eccedere il periodo di 30 giorni, per una sola volta.

3. Ove occorranzo chiarimenti e adeguamenti in ordine alle soluzioni tecniche e progettuali, anche in conseguenza delle richieste di Enti esterni, il Responsabile del procedimento può convocare il Richiedente per un'audizione in contraddittorio, di cui viene redatto apposito verbale. Nel caso che l'accordo fra le parti comporti modifiche al progetto originario, il termine per la conclusione del procedimento resta sospeso fino alla presentazione del progetto modificato.

4. Il Responsabile del procedimento completa l'istruttoria formale entro il termine di 90 giorni; detto termine è ridotto a 60 giorni nei casi di impianti a struttura semplice.

5. Qualora il Richiedente il permesso di costruire per un impianto produttivo di beni o servizi non intendesse avvalersi del procedimento ordinario di cui sopra, ha facoltà di avvalersi del procedimento semplificato basato sulla conferenza dei servizi, ai sensi dell'Art. 4 del DPR n° 447/98.

#### **Art. 107. Attività produttive aventi significative interazioni con l'ambiente**

1. Sono considerate attività produttive di beni e servizi caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente (classificate come al Capo 2 del RE):

- le attività di tipo produttivo, a carattere artigianale (uso 5.1), a carattere industriale (uso 5.2) ed a carattere agroalimentare (uso 6.5);
- le attività zootecniche, sia aziendali (uso 6.3) che intensive (uso 6.4), compresi gli allevamenti ittici (uso 6.8);

- le attività di servizio specializzate: abitazioni collettive (uso 1.2), attrezzature sociosanitarie (uso 4.6), attrezzature ricettive (uso 4.4), pubblici esercizi (uso 3.2), attrezzature scolastiche (usi 2.1, 2.2 e 4.5), attrezzature per lo spettacolo (uso 4.8), attrezzature sportive e ricreative (uso 4.9), attrezzature terziarie-produttive (uso 5.3) limitatamente al caso dei laboratori di analisi, attrezzature agricole (uso 6.1) limitatamente al caso delle strutture agrituristiche, nonché campeggi e campi nomadi (uso 7.6);
- le attività di servizio agli automezzi (usi 5.1 e 4.10), ivi comprese le autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a cinquanta auto; e le attività artigianali di servizio (uso 3.1) quando trattasi di lavanderia, manipolazione alimenti o attività assimilabili;
- le attività terziarie-commerciali (uso 4.2) aventi SU > 400 mq.; le attività di magazzino e deposito (uso 5.4) quando riguardano articoli sanitari o tossici o pericolosi ai sensi del DPR n° 215/88; le attività amministrative e direzionali (uso 4.1) quando presentano SU > 300 mq.;
- le attività con spazi di lavoro al piano interrato o seminterrato; gli impianti di stoccaggio, trattamento, depurazione e smaltimento dei rifiuti e dei liquami; i cimiteri; gli acquedotti e gli altri impianti tecnologici assimilabili.

2. I progetti di interventi di nuova costruzione e di recupero (comprese le relative varianti), definiti come al Capo 2 del RE, per i quali sia obbligatoria la procedura del permesso di costruire, riguardanti le attività di cui al comma precedente, vengono immediatamente inviati all'A.S.L. (e/o all'A.R.P.A. per quanto di competenza) dal Responsabile del procedimento, al fine di ottenere il parere di competenza

3. L'A.S.L. (e/o l'A.R.P.A. per quanto di competenza) si esprimono sul merito del progetto sotto il profilo sanitario ed igienico-ambientale, per la tutela dell'ambiente e della salute. Il relativo parere è espresso entro 30 giorni dal ricevimento (salvo formale richiesta di differimento); in caso contrario, alla scadenza del termine, il procedimento va avanti, ma il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.S.L. (e/o dall'A.R.P.A. per quanto di competenza) è comunque condizione per il rilascio del permesso di costruire.

#### **Art. 108. Rilascio e ritiro**

1. Il Dirigente del Settore, entro i 15 giorni successivi alla scadenza del termine per l'istruttoria del progetto, preso atto dell'istruttoria e visti il parere della CE e la proposta del Responsabile del procedimento, invita il Richiedente per la notificazione del provvedimento di permesso di costruire.

2. Il permesso di costruire è rilasciato con allegata una copia degli elaborati di progetto approvati, e con l'indicazione dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori, che sono rispettivamente di un anno dal rilascio e di tre anni dall'inizio dei lavori; ed eventualmente con l'indicazione delle opere da eseguire entro quindici mesi dal rilascio.

3. Nel caso di opere d'interesse pubblico cui siano connessi particolari motivi d'urgenza, il permesso di costruire può indicare termini più brevi per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, motivandone le ragioni.

4. Il permesso di costruire può contenere eventuali prescrizioni formulate nel parere della CE, per gli aspetti architettonici, ovvero nella proposta del Responsabile del procedimento, per gli aspetti normativi. Può inoltre contenere l'esplicita prescrizione che, prima dell'inizio dei lavori, il Titolare richieda la visita di controllo per le verifiche dei tracciati e delle quote planimetriche ed altimetriche.

5. Il permesso di costruire deve essere ritirato entro sessanta giorni dalla notifica, previo pagamento degli eventuali oneri dovuti; in presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del provvedimento nei termini, e su richiesta del Titolare, il Dirigente del Settore può prorogare tale termine per un periodo massimo di 180 giorni dalla data della notifica.

### **Art. 109. Procedimento sostitutivo**

1. Decorso senza risposta il termine complessivo per l'istruttoria e il rilascio del provvedimento, il Richiedente il permesso di costruire può, nelle forme di legge, sollecitare il Dirigente del Settore all'esecuzione degli adempimenti nei 15 giorni successivi, fatto salvo il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.
2. In caso di perdurante inadempienza, l'interessato può richiedere al Presidente della Provincia l'applicazione del procedimento sostitutivo, ai sensi di legge.

### **Art. 110. Decadenza**

1. Apposita procedura di decadenza ed archiviazione del permesso di costruire viene attivata nei seguenti casi:
  - mancato ritiro del permesso di costruire entro il termine prescritto;
  - mancato inizio dei lavori entro i termini prescritti;
  - mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, nel qual caso la decadenza riguarda solo la parte di lavori non ultimata;
  - mancata esecuzione, entro quindici mesi dal rilascio del permesso di costruire, delle opere eventualmente indicate nel provvedimento stesso;
  - entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistico-edilizie, salvo che i lavori siano stati già iniziati, e vengano completati nei termini prescritti;
  - sostituzione del permesso di costruire con altro rilasciato a seguito di richiesta di variante essenziale.
2. La decadenza viene dichiarata dal Dirigente del Settore con apposito atto, su proposta del Responsabile del Procedimento, e comunicata agli interessati.
3. In caso di decadenza del permesso di costruire per mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, dovrà essere inoltrata nuova domanda di permesso per la parte di opera non ultimata.

### **Art. 111. Permesso di costruire in deroga**

1. Il permesso di costruire in deroga alle norme di attuazione del PUG, del PRG, del PUE, o di quelle del RE, può essere rilasciata esclusivamente per edifici o impianti pubblici e di pubblica utilità, ed a condizione che la deroga non comporti modifiche ai piani infraregionali e regionali.
2. Il permesso di costruire in deroga è rilasciato dal Dirigente del Settore su conforme deliberazione del Consiglio Comunale.
3. Ai fini del permesso di costruire in deroga, s'intende per edificio o impianto pubblico o di pubblica utilità, ogni edificio o impianto d'interesse pubblico qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla Pubblica Amministrazione nello svolgimento delle sue funzioni.
4. Sono fatte comunque salve le disposizioni contenute nelle L n° 1089/39, n° 1497/39, n° 431/85 e n° 394/91.

### **Art. 112. Pubblicità e responsabilità**

1. I permessi di costruire rilasciati, con specificazione del Titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, sono pubblicati in elenco all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.
2. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del permesso di costruire ed ai relativi allegati, presso gli Uffici comunali competenti. La richiesta di accesso è ammessa solo previa citazione di sufficienti elementi identificativi del permesso di costruire e in ottemperanza al vigente Regolamento comunale per l'accesso agli atti ed alle informazioni.

3. Il rilascio del permesso di costruire fa comunque salvi e impregiudicati i diritti di terzi, e non esonera gli interessati dal rispetto, sotto la propria completa responsabilità, di ogni norma di legge o regolamento vigente in materia.

#### **Art. 113. Trasferimento**

1. Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa del Titolare, purché ne abbiano i requisiti; i quali a tale scopo dovranno richiederne al Dirigente del Settore il cambio d'intestazione, allegando copia autentica del documento comprovante il relativo trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, oppure autocertificazione degli estremi del documento stesso e della sua registrazione e trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari.

2. Tale trasferimento si configura come semplice volturazione, e non comporta alcuna altra modifica al permesso di costruire. Dell'avvenuta volturazione viene data comunicazione al Richiedente.

#### **Art. 114. Contributo afferente agli oneri di urbanizzazione**

1. Il contributo afferente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è dovuto, per la realizzazione delle opere, in applicazione della L n° 10/77 e dei conseguenti provvedimenti regionali, che ne stabiliscono anche i casi di parziale o totale esenzione. La ricevuta del pagamento del contributo va consegnata all'atto del ritiro del permesso di costruire, fatta salva la possibilità di rateizzazione, secondo quanto deliberato dall'Organo competente.

2. La misura del contributo dovuto deriva dall'applicazione, all'opera edilizia da realizzare e per la zona in cui si colloca, della specifica tabella parametrica vigente alla data di presentazione della richiesta di permesso di costruire. Le relative entrate afferiscono ad apposito capitolo di Bilancio, destinato alle opere di urbanizzazione ed agli strumenti urbanistici.

3. Entro il 30/4 di ogni anno il Comune, con deliberazione dell'Organo competente, può provvedere all'aggiornamento dei valori contenuti in tali tabelle, sulla base dell'indice revisionale per i costi delle opere edilizie determinato dalla Regione.

4. Il calcolo del contributo di concessione afferente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ove del caso, deve comprendere anche la specifica degli oneri necessari al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, nonché di quelli necessari alla risistemazione dei luoghi ove ne siano state alterate le caratteristiche.

#### **Art. 115. Contributo afferente al costo di costruzione**

1. Il contributo afferente al costo di costruzione è dovuto, per la realizzazione delle opere, in applicazione della L n° 10/77 e dei conseguenti provvedimenti regionali, che ne stabiliscono anche i casi di esenzione. Il pagamento del contributo è dovuto all'atto del ritiro del permesso di costruire, fatta salva la possibilità di rateizzazione, secondo quanto deliberato dall'Organo competente.

2. La misura del contributo dovuto deriva dall'applicazione, all'opera edilizia da realizzare, della relativa tariffa vigente alla data di presentazione della richiesta di permesso di costruire, con le modalità di cui all'apposita Delibera Comunale.

### ***1.6. CONFERENZA DEI SERVIZI***

#### **Art. 116. Procedimento semplificato mediante conferenza dei servizi**

1. Ai sensi e per effetto dell'Art. 4 del DPR n° 447/98, la procedura della richiesta e rilascio del permesso di costruire o di altro provvedimento amministrativo riguardante impianti produttivi di

beni e servizi, è sostituita dal procedimento semplificato mediante conferenza dei servizi nei seguenti casi:

- realizzazione e trasformazione di impianti e depositi di cui all'Art. 27 del D Lgs. n° 112/98, in attuazione della L n° 59/97;
- realizzazione e trasformazione di impianti e depositi connessi con l'impiego di sostanze pericolose per il rischio di incidenti rilevanti e per l'inquinamento ambientale, di cui agli Artt. 18 e 21 della L n° 128/98, in attuazione della Direttiva Comunitaria 96/82;
- realizzazione e trasformazione di impianti produttivi di beni e servizi per i quali il Richiedente non intenda avvalersi del procedimento ordinario di permesso di costruire.

2. Nei casi di cui al primo comma, il Richiedente presenta allo Sportello Unico la richiesta accompagnata dalla relativa documentazione progettuale necessaria. Il Responsabile del procedimento trasmette la richiesta e la documentazione a tutti gli Uffici e a tutti gli Enti esterni interessati, ai quali compete di esprimere un atto di assenso, comunque denominato.

3. Gli Uffici e gli Enti competenti si pronunciano entro 90 giorni dal ricevimento della documentazione. Nei casi di opere per le quali sia richiesta per legge la procedura di valutazione di impatto ambientale, il termine suddetto è di 150 giorni, ulteriormente prorogabile per non più di 90 giorni. Eventuali richieste di documentazione integrativa sono formulate entro i primi 30 giorni, e sospendono i termini precedenti; i quali riprendono a decorrere per intero dalla presentazione della documentazione completa.

4. Nel caso che una delle Amministrazioni competenti si pronunci negativamente, il Responsabile del procedimento trasmette al Richiedente, entro 3 giorni, detta pronuncia negativa, ed il procedimento s'intende concluso, salva la possibilità di richiedere la convocazione di una conferenza dei servizi.

5. La conferenza dei servizi, ai sensi dell'Art. 14 della L n° 241/90 come modificata dall'Art. 17 della L n° 127/97, è convocata dal Sindaco nei seguenti casi:

- quando l'interessato che abbia ottenuto una pronuncia negativa ne faccia richiesta entro 20 giorni dalla comunicazione della pronuncia stessa;
- quando il Responsabile del procedimento ne faccia richiesta entro 5 giorni dalla scadenza dei termini (di cui al precedente comma 3) senza che tutte le Amministrazioni competenti si siano pronunciate.

6. La convocazione della conferenza dei servizi è resa pubblica, e ad essa possono partecipare tutti i soggetti a cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione dell'impianto produttivo, presentando osservazioni che la conferenza è tenuta a valutare.

7. La conferenza dei servizi fissa l'ordine ed il termine dei lavori, e procede all'istruttoria del progetto esaminandone tutte le valutazioni ed osservazioni espresse nel merito, e redigendone apposito verbale.

8. Il verbale finale, recante le determinazioni assunte dalla conferenza dei servizi, tiene luogo di tutte le espressioni di assenso comunque necessarie, come pure del permesso di costruire o di altro provvedimento amministrativo conclusivo del procedimento; fermo restando l'assolvimento di tutti gli obblighi conseguenti da parte del Richiedente, al quale il verbale stesso è tempestivamente comunicato da parte del Responsabile del procedimento.

9. Il termine per la conclusione del procedimento è di 6 mesi, prolungato a 11 mesi nel caso che sia richiesta la valutazione di impatto ambientale ai sensi del DPCM 27/12/88. In quest'ultimo caso, trascorso inutilmente il termine, può essere richiesta la pronuncia del Consiglio dei Ministri.

#### **Art. 117. Applicazione generale della conferenza dei servizi**

1. Anche al di fuori del campo d'applicazione del DPR n° 447/98, al fine della semplificazione dell'azione amministrativa, ogni qual volta sia opportuno un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo, può essere indetta una conferenza dei ser-

vizi secondo quanto previsto dall'Art. 14 della L n° 241/90, come modificato e integrato dall'Art. 17 della L n° 127/97 recante ulteriori disposizioni in materia di semplificazione e snellimento dei procedimenti di decisione e controllo.

## **1.7. AUTORIZZAZIONI**

### **Art. 118. Opere soggette ad autorizzazione edilizia ai sensi della L n° 457/78**

1. L'autorizzazione edilizia, ai sensi dell'Art. 48 della L n° 457/78, deve essere richiesta al Dirigente del Settore per la realizzazione delle seguenti opere, definite come al Capo 2 del RE:

- opere comprese nell'elenco di quelle per le quali il RE prevede la semplice asseverazione con dichiarazione di inizio attività, nei casi in cui però riguardino immobili sottoposti a vincoli di tutela;
- opere per le quali il RE prevede la semplice asseverazione con dichiarazione di inizio attività, nei casi in cui l'interessato non intenda esercitare tale facoltà;
- cambi della destinazione d'uso, nei limiti degli usi compatibili, purché non connessi a trasformazioni fisiche (degli edifici e/o delle opere di urbanizzazione) e senza aumento del carico urbanistico (R5b);
- interventi di demolizione e recupero del sedime, parziale o totale, di fabbricati esistenti (T9);
- opere infrastrutturali di attrezzatura del territorio (C4), realizzate dagli enti competenti, su o sotto il suolo pubblico, comprese le relative gallerie tecniche (fermo restando quanto previsto al D Lgs. n° 507/93);
- opere di modificazione del suolo, di scavo e di reinterro, che non riguardino la coltivazione agricola oppure quella di cave o torbiere (C5);
- opere di allestimento del verde (C9), se e come specificate nel relativo Piano comunale per le zone verdi e le alberature.

### **Art. 119. Opere soggette ad autorizzazione edilizia ai sensi della L n° 122/89**

1. L'autorizzazione edilizia, ai sensi dell'Art. 9 della L n° 122/89, deve essere richiesta al Dirigente del Settore per la realizzazione di parcheggi privati (P3) al servizio di edifici residenziali esistenti, ad uso esclusivo dei residenti e per conseguire lo standard minimo richiesto, realizzati nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al lotto del fabbricato, oppure al piano terra del fabbricato stesso.

### **Art. 120. Richiesta e documentazione**

1. La richiesta di autorizzazione edilizia, in conformità all'apposito modello, deve essere rivolta dall'avente titolo al Dirigente del Settore.
2. Alla richiesta devono essere allegati gli stessi documenti occorrenti per la richiesta di concessione edilizia, limitatamente a quelli necessari per il tipo d'intervento di cui trattasi, e gli stessi elaborati di progetto, limitatamente a quelli necessari alla completa illustrazione dell'opera da eseguire, come eventualmente indicato negli appositi strumenti attuativi.
3. Nel caso in cui ciò sia necessario o previsto, il progetto indicherà pure le soluzioni di ripristino e/o risistemazione dello stato dei luoghi e dei fabbricati, da eseguirsi dopo che siano state rimosse o esaurite le opere autorizzate.
4. Nel caso di modeste opere che non presentino alcuna rilevanza né tecnica né architettonica, e che siano ben identificate attraverso la documentazione del produttore, non è richiesta la firma del Tecnico abilitato, fatte salve le disposizioni di legge.

### **Art. 121. Procedimento**

1. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione edilizia, il Responsabile del procedimento verifica preliminarmente che l'intervento proposto rientri nei casi per i quali è ammessa tale procedura.
2. Le modalità di istruttoria sui progetti sottoposti a richiesta di autorizzazione edilizia sono le stesse indicate per il permesso di costruire; ivi compreso, quando richiesto, il parere preventivo dell'A.S.L. e/o dell'A.R.P.A..
3. I termini per l'istruttoria e il rilascio dell'autorizzazione, sono rispettivamente:
  - per l'autorizzazione edilizia ai sensi dell'Art. 48 della L n° 457/78, di 75 giorni per l'istruttoria e di altri 15 giorni per il rilascio; trascorsi i quali senza che il Dirigente del Settore si sia pronunciato, e purché si tratti di opere conformi alle vigenti prescrizioni urbanistico-edilizie, l'autorizzazione s'intende assentita;
  - per l'autorizzazione edilizia ai sensi dell'Art. 9 della L n° 122/89, di 45 giorni per l'istruttoria e di altri 15 giorni per il rilascio; trascorsi i quali senza che il Dirigente del Settore si sia pronunciato, e purché si tratti di opere conformi alle vigenti prescrizioni urbanistico-edilizie, l'autorizzazione s'intende assentita;
  - per l'autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'Art. 13 della L n° 47/78, valgono i termini procedurali ivi prescritti, senza che si formi il silenzio-assenso.
4. L'autorizzazione edilizia viene rilasciata con allegata una copia degli elaborati di progetto approvati, e con l'indicazione dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori.
5. Qualora l'autorizzazione edilizia non venga ritirata entro 60 giorni dalla scadenza del termine per il suo rilascio, oppure quando le opere non vengano iniziate ed ultimate nei termini eventualmente indicati nell'atto autorizzativo, il Dirigente del Settore dichiara la decadenza dell'autorizzazione e ne dà comunicazione all'interessato, procedendo ai successivi adempimenti.
6. In materia di pubblicità, di responsabilità e di trasferimento riguardanti l'autorizzazione edilizia, nonché per tutto quanto non espressamente disciplinato nel presente capo, valgono le stesse disposizioni indicate per il permesso di costruire, in quanto applicabili.

### **Art. 122. Opere soggette ad autorizzazione amministrativa**

1. Apposita autorizzazione amministrativa, anche a termine e revocabile, deve essere richiesta, all'Ufficio comunale competente per il tipo di autorizzazione di cui trattasi, per realizzare e mantenere in essere le seguenti opere, definite come al Capo 1 del RE:
  - depositi ed esposizioni di materiali a cielo aperto (C6), con esclusione di rottami, cascami e rifiuti;
  - costruzioni temporanee (C7), per esigenze provvisorie e per un periodo comunque inferiore a un anno;
  - opere di arredo urbano (C8), come specificate nel relativo Piano comunale per l'arredo urbano ed il colore;
  - passi carrai e rampe carraie (C11), nel rispetto del Piano comunale per la viabilità ed il traffico, nonché del Nuovo Codice della Strada;
  - opere funerarie e cimiteriali (C12), nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria;
  - impianti di distribuzione automatica di carburante (C13), costituiti dalle sole apparecchiature di erogazione, pensiline e chiosco spogliatoio-servizi, previo parere favorevole dell'Amministrazione Provinciale;
  - impianti di demolizione di rottami (C14), nel rispetto della relativa specifica normativa, previa comunicazione alla Provincia e autorizzazione dell'Amministrazione Regionale;
  - interventi di coltivazione di cave e attività estrattive in genere (C15), nel rispetto della relativa specifica normativa di legge ed in conformità al Piano comunale delle Attività Estrattive;

- interventi per opere minori da effettuarsi in attuazione del Piano comunale di Protezione Civile;
- occupazione di suolo pubblico con o senza presenza di manufatti (C17), preordinata ad una durata inferiore a un anno, nel rispetto del Regolamento comunale per l'applicazione della Tassa per l'Occupazione di Suolo Pubblico, nonché del D Lgs. n° 285/92;
- impianti di pubblicità e propaganda (C18), su suolo pubblico o di uso pubblico, come specificati nel relativo Regolamento Comunale, nel rispetto del D Lgs. n° 285/92;
- ogni altra opera per la quale specifiche norme richiedano apposita autorizzazione amministrativa.

2. I termini per l'istruttoria e il rilascio dell'autorizzazione amministrativa sono di 60 giorni per l'istruttoria e di altri 15 giorni per il rilascio; trascorsi i quali senza che l'Ufficio competente si sia pronunciato, l'autorizzazione si intende respinta, fatto salvo quanto previsto per i casi d'urgenza.

3. L'atto autorizzativo può contenere, ove del caso, i termini di durata di validità dell'autorizzazione stessa e le condizioni per un suo eventuale rinnovo.

### **Art. 123. Opere urgenti**

1. Nel caso di opere urgenti, da realizzarsi in esecuzione di ordinanza emanata dal Sindaco ai sensi della L n° 142/90, non è richiesta l'autorizzazione, limitatamente alle opere ingiunte.

2. Quando le opere urgenti siano necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile, l'interessato, sotto sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione anche senza la preventiva autorizzazione, con l'obbligo di segnalarlo al Dirigente del Settore o ad altro Ufficio competente, e di richiedere l'autorizzazione stessa entro i successivi 15 giorni.

3. L'autorizzazione non è richiesta, altresì, per l'esecuzione di opere in ottemperanza ad un provvedimento di repressione di un abuso edilizio.

### **Art. 124. Ripristino dello stato dei luoghi**

1. L'autorizzazione è sempre rilasciata sotto la condizione che, nel momento in cui questa abbia termine, o decada, o comunque vengano a mancare le condizioni per la sua validità e per il mantenimento in essere di quanto autorizzato e l'atto autorizzativo venga revocato, il Titolare provveda a rimuovere le opere in oggetto e a ripristinare lo stato dei luoghi e dei fabbricati che abbiano subito alterazioni, o a darne comunque idonea risistemazione.

2. L'obbligo al ripristino dello stato dei luoghi è assunto dal Titolare, ed eventualmente trasferito al suo avente causa, con la richiesta stessa dell'autorizzazione; in caso di inottemperanza provvederà il Comune ai sensi di legge, a spese dell'inadempiente.

## **1.8. ASSEVERAZIONE**

### **Art. 125. Opere soggette ad asseverazione con dichiarazione d'inizio attività**

1. Ai sensi dell'Art. 4 della L n° 493/93 modificata e integrata con L n° 662/96 e con L n° 135/97, le seguenti opere, definite come nel Capo 2 del RE, se ed in quanto rispettino tutte le disposizioni degli strumenti urbanistici adottati o approvati e del RE, e non riguardino immobili sottoposti a vincoli di tutela dagli strumenti urbanistici o dalle L n° 1089/39, n° 1497/39, n° 431/85 o n° 183/89, sono soggette a semplice asseverazione con dichiarazione d'inizio attività (DIA):

- opere di manutenzione straordinaria (MS), nonché opere di restauro (R1) e di risanamento conservativo (R2), in quanto assimilabili alla MS;



- opere di adeguamento di edifici esistenti alle norme di eliminazione delle barriere architettoniche (T5);
- recinzioni cancellate e muri di cinta, nei limiti e con le caratteristiche previsti dal RE, (C11);
- allestimento di campi per attività sportive e ricreative, del tutto e permanentemente scoperti e senza formazione di volumetrie, (C10), quando abbiano un carattere di pertinenza e siano destinati ad uso privato;
- opere di adeguamento igienico e/o funzionale (T3) interne alle singole unità immobiliari, senza modifiche della sagoma, della copertura e dei prospetti, né aumento del carico urbanistico (fermo restando che l'eliminazione di partizioni interne non è considerato aumento di SU), e che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, e purché - quando si tratti di immobili compresi in zona omogenea di tipo A - non siano volte a modificarne la destinazione d'uso;
- opere di installazione e/o adeguamento di impianti tecnologici in edifici esistenti, in conformità alle norme di buona tecnica e di sicurezza per il funzionamento degli impianti stessi, (T6);
- varianti non essenziali a provvedimenti rilasciati, che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino le destinazioni d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non comportino modifiche alle regole e ai caratteri compositivi dei prospetti, e non siano in contrasto con le prescrizioni contenute nel provvedimento stesso;
- parcheggi pertinenziali realizzati nel piano interrato di lotti di fabbricati esistenti, (T7);
- ogni altro intervento riguardante opere che siano sottoposte a semplice asseverazione ai sensi di leggi o decreti vigenti (anche successivi al presente RE).

#### **Art. 126. Presentazione**

1. Per effettuare gli interventi ammessi mediante detta procedura, almeno 20 giorni prima dell'inizio effettivo dei lavori, l'avente titolo deve inoltrare al Dirigente del Settore un'asseverazione delle opere che intende eseguire, compilata in conformità all'apposito modello e sottoscritta da un Progettista dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, accompagnata dalla dichiarazione d'inizio attività (DIA), la quale vale anche come comunicazione di inizio lavori, e contiene l'indicazione del Direttore dei lavori e dell'Esecutore dei lavori.
2. Tale asseverazione deve sempre comprendere:
  - gli elaborati grafici indicanti, esaurientemente ed in scala appropriata, le opere da eseguirsi;
  - la relazione tecnica dell'intervento, che ne asseveri il rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie, nonché delle norme di igiene e di sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro.
3. Quando l'intervento riguarda opere strutturali, l'asseverazione comprende anche:
  - gli estremi della comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, quando presenti;
  - gli estremi della comunicazione delle opere strutturali, quando trattasi di intervento antisismico.
4. Quando l'intervento riguarda attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, all'asseverazione deve essere allegata copia del parere favorevole dell'A.S.L. circa i suoi aspetti sanitari ed igienico-ambientali, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.
5. Quando l'intervento riguarda attività sottoposte alla verifica preventiva di sicurezza all'incendio, all'asseverazione deve essere allegata copia del parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.
6. Il Progettista abilitato che sottoscrive l'asseverazione assume la qualità di persona che esercita un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli Artt. n° 359 e n° 481 del Codice Penale.

### **Art. 127. Controlli**

1. Il Dirigente del Settore, entro il termine di 10 giorni dal ricevimento dell'asseverazione con dichiarazione d'inizio attività, può richiedere eventuali integrazioni documentali; in tal caso il termine di 20 giorni per poter dare inizio ai lavori si interrompe, e ricomincia a decorrere per intero dalla data di ricevimento della documentazione richiesta.
2. Qualora, entro il termine di inizio attività, il Dirigente del Settore, vista l'istruttoria tecnica, riscontri un'irregolarità, una difformità normativa o la mancanza di una condizione necessaria per il legittimo esercizio dell'asseverazione, notifica agli interessati l'ordine motivato di non dare inizio alle opere; eventualmente invitando l'avente titolo a produrre le proprie controdeduzioni e/o a presentare un nuovo progetto conforme.
3. Dopo che sia trascorso il termine di inizio attività, ma entro i 60 giorni dal ricevimento della dichiarazione, il Dirigente del Settore può verificare d'ufficio la sussistenza dei presupposti e dei requisiti di legge; in difetto dei quali notifica agli interessati il provvedimento motivato con il quale dispone il divieto di proseguire l'attività e la rimozione dei suoi effetti, fissando tuttavia un termine - non inferiore a 30 giorni - entro il quale l'avente titolo può conformare l'attività alle norme. Il provvedimento suddetto viene trasmesso in copia al Corpo di Polizia Municipale per i controlli di competenza.
4. Nel caso d'irregolarità grave che si configuri come falsa asseverazione, il Dirigente del Settore, sentito il Progettista, ne dà comunicazione all'Autorità giudiziaria, nonché all'Ordine o Collegio professionale di appartenenza del Progettista.
5. Qualora l'asseverazione venga utilizzata per un'anticipata e parziale esecuzione di opere che fanno parte di un programma edilizio più ampio, sottoposto o da sottoporre a richiesta di permesso di costruire, durante la validità o in attesa della stessa, tali opere dovranno comunque essere considerate tutte facenti parte del permesso di costruire al fine del calcolo degli oneri, e non condizioneranno il rilascio del permesso stesso. La loro esecuzione dovrà essere ricompresa nel certificato di conformità edilizia dell'opera complessivamente sottoposta a permesso di costruire.
6. Le opere asseverate dovranno essere ultimate entro 3 anni dalla data di inizio lavori, ed il Titolare dovrà presentare regolare comunicazione di fine lavori, come pure trasmettere la scheda tecnica descrittiva delle opere; scheda che vale come certificato di conformità edilizia e di collaudo finale, se ed in quanto regolarmente asseverata.

### **Art. 128. Asseverazione ai sensi dell'Art. 26 della L. n° 47/85**

1. Nei soli casi di esecuzione di opere interne di adeguamento igienico e/o funzionale (T3) che non rientrino nel campo d'applicazione dell'asseverazione con dichiarazione d'inizio attività, ma siano riconducibili a quelle indicate dall'Art. 26 della L n° 47/85 modificata e integrata, si applica la relativa procedura di semplice asseverazione.

## ***1.9. OPERE COMUNALI***

### **Art. 129. Opere pubbliche di competenza comunale**

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dal competente Organo comunale, senza obbligo di rilascio di permesso di costruire o autorizzazione edilizia.
2. Gli elaborati progettuali devono comunque essere predisposti e asseverati secondo quanto previsto dal RE per il rilascio di permesso di costruire, e secondo quanto previsto dalla specifica legislazione vigente per le opere pubbliche di cui trattasi. Ne deve far parte, generalmente, anche il Piano di manutenzione compilato ai sensi dell'Art. 48 della L n° 216/95.
3. Il Responsabile del procedimento effettua l'istruttoria tecnica atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al RE, salvi i casi di variante immediata disposti dalla legislazione vigente per l'esecuzione delle opere pubbliche.

4. Successivamente all'istruttoria tecnica, deve essere acquisito il parere della CE, quando richiesto.

## ***1.10. ESECUZIONE DELLE OPERE***

### **Art. 130. Comunicazione di inizio lavori**

1. Il Titolare di permesso di costruire o autorizzazione edilizia deve comunicare al Dirigente del Settore la data d'inizio dei lavori entro 30 giorni dall'effettivo inizio degli stessi, redigendo la comunicazione in conformità all'apposito modello.

2. Nella comunicazione d'inizio lavori devono sempre essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati, e quindi responsabili, della direzione dei lavori, della sicurezza del cantiere, dell'esecuzione delle opere e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto al Dirigente del Settore.

3. Nella comunicazione occorre anche menzionare, ove del caso:

- data e numero di protocollo della comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, quando tali opere sono presenti;
- data e numero di protocollo della comunicazione delle opere strutturali, quando trattasi di intervento antisismico.

4. Nei casi in cui ciò sia espressamente richiesto nel provvedimento di permesso di costruire o autorizzazione edilizia, prima dell'inizio lavori, il Titolare deve presentare al Dirigente del Settore richiesta di visita di controllo, per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche. La visita è eseguita dagli Uffici tecnici comunali entro 15 giorni dalla richiesta. Decorso detto termine, i lavori possono avere inizio.

5. Nei casi di cui al comma precedente, la mancata richiesta della visita di controllo prima dell'inizio lavori sarà comunicata al Corpo di Polizia Municipale per i provvedimenti di competenza, mentre la visita stessa verrà disposta d'ufficio.

### **Art. 131. Allineamenti**

1. In base alle risultanze della visita di controllo per le verifiche di tracciato e delle quote planimetriche e altimetriche, il Dirigente del Settore, su referto del Tecnico verificatore, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse o anche per la migliore esecuzione del progetto, può stabilire - in accordo con il Direttore dei lavori - allineamenti esecutivi diversi da quelli indicati nei progetti e negli strumenti urbanistici approvati.

2. Tali allineamenti esecutivi sono contenuti nel verbale della visita di controllo, e riportati negli elaborati grafici di progetto, con la vidimazione del Dirigente del Settore.

### **Art. 132. Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A. S.L. ai sensi del DPR n° 164/56 e del DL n° 626/94 modificati e integrati.

2. Il provvedimento abilitativo all'esecuzione delle opere deve sempre essere ritirato prima che si dia effettivo inizio ai lavori; in caso contrario il Dirigente del Settore richiederà al Corpo di Polizia Municipale l'applicazione dei provvedimenti conseguenti.

3. Copia del provvedimento abilitativo all'esecuzione delle opere, come pure degli elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale e, quando dovuto, dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici e dal Servizio Provinciale Difesa del Suolo, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.

4. Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato, al permesso di costruire, all'autorizzazione, all'asseverazione, ed alle norme vigenti in materia.
5. Nei casi di edifici sottoposti a vincolo di tutela, le visite di controllo hanno altresì lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali precisazioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per la migliore esecuzione del progetto.
6. Se le visite di controllo accertano che sono state eseguite opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, si procede ai termini di legge contro le opere abusive.

### **Art. 133. Conduzione del cantiere e pubblica incolumità**

1. Ogni cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza, dell'Impresa esecutrice e installatrice, e del Responsabile del cantiere.
2. Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.
3. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del DPR n° 164/56 e del D Lgs. n° 494/96 per le prescrizioni di salute e sicurezza nei cantieri; deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori e anche durante le loro eventuali interruzioni; apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.
4. Sul fronte strada il cantiere dev'essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria; con segnalazioni di pericolo e d'ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.
5. Per l'eventuale occupazione di suolo pubblico, il Titolare deve presentare, al Responsabile dell'applicazione della Tassa Occupazione Spazi e Aree Pubbliche, separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione, ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza, secondo le norme del DL n° 507/93 e la relativa classificazione territoriale comunale. In sede stradale, è richiesto il rispetto del D Lgs. n° 285/92.
6. Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatano la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.

### **Art. 134. Ritrovamenti archeologici**

1. Nel caso che, in corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico, artistico, o comunque culturale, il Responsabile del cantiere (o Capo cantiere) deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.
2. Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché al Dirigente del Settore, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalla L. n° 1089/39.

3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose d'interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

## **1.11. VARIANTI**

### **Art. 135. Varianti a concessioni e autorizzazioni**

1. Le varianti a permessi di costruire e ad autorizzazioni edilizie già rilasciate, possono essere richieste al Dirigente del Settore prima dell'inizio dei lavori, o anche in corso d'opera, ma comunque prima che se ne sia ultimata l'esecuzione.
2. Le procedure per la richiesta, l'istruttoria e il rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni a dette varianti, sono disciplinate in analogia a quanto disposto agli articoli precedenti.
3. Le varianti possono essere considerate di due tipi: varianti essenziali o varianti non essenziali.
4. Le varianti essenziali sono quelle che comportano il rilascio di un nuovo permesso di costruire, sostitutivo di quello precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine lavori; mentre il precedente permesso viene archiviato d'ufficio. Se i lavori delle opere abilitate con il provvedimento originario hanno già avuto inizio, la data del provvedimento di variante si assume come nuova data di inizio lavori.
5. Le varianti non essenziali sono quelle che riguardano tutti gli altri casi, e comportano il rilascio di un'ulteriore concessione o autorizzazione che si affianca semplicemente alla precedente, senza modificarne i termini di inizio e fine lavori; fatto salvo quanto previsto all'Articolo successivo.
6. Le varianti non essenziali che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio, non comportano modifiche alle regole e ai caratteri compositivi dei prospetti, e non contrastano con le prescrizioni contenute nel provvedimento abilitativo, possono attuarsi mediante asseverazione con dichiarazione d'inizio attività, sempreché rientrino nell'ambito di applicazione di tale procedura.

### **Art. 136. Varianti in corso d'opera ai sensi dell'Art. 15 della L n° 47/85**

1. Sono varianti in corso d'opera (comunque non essenziali) ai sensi dell'Art. 15 della L n° 47/85, quelle che: risultano conformi agli strumenti urbanistici ed al RE vigenti e non in contrasto con quelli adottati; non modificano la sagoma, le superfici utili, la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime; non interessano interventi di restauro come definiti all'Art. 31 della L n° 457/78; e non interessano immobili vincolati ai sensi delle L n° 1089/39 e n° 1497/39 e successive integrazioni e modificazioni.
2. La richiesta di approvazione di queste varianti in corso d'opera deve essere presentata in unica soluzione progettuale, anche successivamente alla realizzazione delle stesse, ma comunque prima della comunicazione di fine lavori.
3. La richiesta deve contenere la dichiarazione di un Progettista, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla conformità della variante alle ipotesi di cui all'Art. 15 della L n° 47/85.
4. Alla richiesta devono essere allegati gli elaborati grafici (in due copie), nei quali siano evidenziate le varianti richieste, con apposita distinta grafia per le parti non realizzate o da demolire, per quelle di nuova costruzione, e per le parti da sostituire o da consolidare.
5. La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal Titolare del permesso di costruire e dal Progettista.

6. Il Dirigente del Settore approva la variante in corso d'opera, a seguito della verifica della dichiarazione di conformità, operata dagli Uffici comunali con le modalità richieste per il controllo dei progetti.

## **1.12. CONCLUSIONE DELLE OPERE**

### **Art. 137. Proroga del termine di fine lavori**

1. Per motivi di forza maggiore, cioè imprevedibili e inevitabili, estranei alla volontà ed alla responsabilità del Titolare, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, il termine di fine lavori indicato nell'atto abilitativo all'attività edilizia può essere prorogato, prima della scadenza, con apposito provvedimento del Dirigente del Settore.
2. La proroga può essere richiesta dal Titolare, documentando i motivi di forza maggiore sopravvenuti a ritardare i lavori.
3. La proroga può essere concessa per un periodo massimo di un anno, dalla data di scadenza dell'atto abilitativo, ed è eventualmente rinnovabile alle condizioni di cui sopra.

### **Art. 138. Scheda tecnica descrittiva**

1. A conclusione delle opere, per ogni unità immobiliare oggetto di intervento edilizio, deve essere compilata una scheda tecnica descrittiva, anche per gli effetti di cui all'Art. 481 del CP, a cura di Tecnico abilitato incaricato dal Titolare dell'intervento edilizio.
2. La scheda, compilata in conformità all'apposito modello, deve indicare:
  - i dati catastali, urbanistici ed edilizi utili alla esatta individuazione dell'unità stessa, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
  - i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
  - i livelli dei requisiti cogenti stabiliti dal RE per quel tipo di opera;
  - i livelli dei requisiti cogenti dichiarati in sede di progetto;
  - i livelli dei requisiti cogenti conseguiti dall'opera realizzata;
  - nel caso di attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, ed in merito a quei requisiti connessi alle eventuali prescrizioni derivanti dalla valutazione preventiva dell'A.S.L. e/o dell'A.R.P.A..
3. La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal RE in capo alla Direzione dei lavori, e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o asseverato ed alle varianti approvate o asseverate.
4. Copia della scheda è conservata dal Comune, ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo. La scheda tecnica descrittiva, con i suoi eventuali aggiornamenti in caso di interventi successivi, costituisce la base per la formazione del Libretto immobiliare di uso e manutenzione del fabbricato, a cura del Proprietario o dell'Amministratore condominiale.

### **Art. 139. Comunicazione di fine lavori**

1. Per tutte le opere eseguite con permesso di costruire, autorizzazione edilizia o asseverazione, nei 60 giorni successivi alla fine dei lavori, nel rispetto del termine fissato nell'atto abilitativo, salvo nuova richiesta per le opere non realizzate, deve essere comunicata al Dirigente del Settore, in forma documentabile, la fine dei lavori.
2. La comunicazione di fine lavori, redatta in conformità all'apposito modello, deve essere firmata dal Titolare, dal Direttore dei lavori e dall'Impresa esecutrice. Ove del caso, contiene anche l'indicazione del Collaudatore incaricato.

3. La comunicazione di fine lavori contiene anche la richiesta del rilascio del certificato di conformità edilizia. Ai fini di tale richiesta, alla comunicazione di fine lavori devono essere allegati i seguenti documenti, quando necessari:

- certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato o metalliche, ove presenti, e di conformità alle norme antisismiche, quando richiesto;
- certificato finale di prevenzione incendi, o autorizzazione provvisoria, o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal Progettista e dal Direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
- documentazione catastale comprovante la richiesta di accatastamento, quando necessaria;
- tre copie della scheda tecnica descrittiva delle unità immobiliari realizzate, debitamente sottoscritte dal Titolare, dal Progettista e, anche ai fini della responsabilità di cui all'Art. 481 del C.P., dal Direttore dei lavori;
- dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L n° 13/89 modificata e integrata, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
- dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L n° 10/91 modificata e integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
- dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L n° 447/95 modificata e integrata, sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici destinati ad attività lavorative;
- dichiarazione dell'Installatore, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L n° 46/90 modificata e integrata, sulla conformità degli impianti tecnologici;
- autorizzazione allo scarico delle acque reflue, secondo le disposizioni della L n° 319/76 ;
- autorizzazione all'emissione in atmosfera, secondo le disposizioni del DPR n° 203/88, quando richiesto;
- autorizzazione all'esercizio dell'impianto ascensore, ai sensi del DPR n° 616/77 modificato e integrato, o, nelle more del rilascio, documentazione dell'avvenuta richiesta e dichiarazione di conformità dell'Installatore;
- ogni altro documento eventualmente richiesto da specifiche norme nazionali o regionali;
- documentazione fotografica dell'opera eseguita, quando sia richiesta dal Responsabile del procedimento.

4. In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte di lavori non ultimata la concessione edilizia viene archiviata per decadenza.

#### **Art. 140. Certificato di collaudo per impianti produttivi**

1. Nei casi di impianti produttivi di beni e servizi per i quali le norme vigenti richiedano il collaudo preventivo, questo può essere effettuato con la procedura accelerata di cui all'Art. 9 del DPR n° 447/98; ed il relativo certificato di collaudo positivo consente di mettere in funzione e di utilizzare gli impianti, iniziando l'attività anche in pendenza del certificato di conformità edilizia, e fino al rilascio definitivo dello stesso e di ogni altro atto abilitativo richiesto.

2. Il Titolare presenta allo Sportello Unico la richiesta di collaudo, rivolta al Dirigente del Settore, indicando i nominativi dei Collaudatori indipendenti abilitati per le diverse competenze. Il Responsabile del provvedimento, tra il ventesimo e il sessantesimo giorno successivo alla richiesta, convoca la Commissione di collaudo, alla quale partecipano i Tecnici del Comune e quelli degli altri Enti esterni, per le diverse competenze. Trascorsi inutilmente 60 giorni dalla richiesta, il collaudo può essere effettuato per iniziativa del Titolare.

3. Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti richiesti, di carattere urbanistico, edilizio, tecnologico, igienico-sanitario, e per la tutela ambientale e dei lavoratori, ed è rilasciato sotto la piena responsabilità della Commissione di collaudo.

4. Il collaudo effettuato non esonera le Amministrazioni competenti dalle proprie funzioni di vigilanza e controllo.

#### **Art. 141. Verifica di conformità dell'opera eseguita**

1. Il Responsabile del procedimento, entro 30 giorni dalla richiesta del certificato di conformità edilizia e dalla presentazione di tutti i documenti allegati necessari, verifica la conformità edilizia dell'opera eseguita rispetto al progetto assentito o asseverato, avvalendosi degli Uffici competenti e, ove del caso, di Tecnici compresi in apposito elenco.

2. Eventuale documentazione integrativa necessaria, che non possa essere acquisita autonomamente dall'Amministrazione Comunale, può essere richiesta, una sola volta, entro 10 giorni dalla presentazione di cui sopra, ed in tal caso il termine di 30 giorni ricomincia a decorrere per intero dalla presentazione della documentazione stessa.

3. Il controllo prende in esame la documentazione di progetto, quella relativa all'esecuzione, nonché l'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e di coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione in ordine al rispetto dei requisiti cogenti del RE ed alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto ed agli atti amministrativi, nonché a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica.

4. Qualora i risultati delle verifiche evidenzino differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il Responsabile del procedimento comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra successiva azione conseguente ai sensi di legge.

#### **Art. 142. Tolleranza esecutiva nelle misurazioni**

1. In tutti i casi in cui le opere eseguite, a norma degli strumenti urbanistici e del RE, sono sottoposte a prescrizioni metriche dimensionali, è ammessa nelle misure lineari, senza che ciò pregiudichi il rilascio del certificato di conformità edilizia, una tolleranza massima di scostamento, imputabile a fatti esecutivi: tale tolleranza è pari all'1% nelle misure sul piano orizzontale, e al 2% nelle misure sul piano verticale.

2. La tolleranza di cui al comma precedente non è ammessa quando lo scostamento avviene in violazione di diritti di terzi o in violazione di valori limite fissati da norme di legge.

#### **Art. 143. Rilascio del certificato di conformità edilizia**

1. Il Dirigente del Settore, entro 30 giorni dalla richiesta di certificato di conformità edilizia e dalla presentazione della relativa documentazione, anche integrativa, viste la documentazione e le risultanze dei controlli e dei collaudi, rilascia il certificato di conformità edilizia, sotto forma di semplice attestazione della conformità contenuta nella scheda tecnica descrittiva dell'opera.

2. Tale certificato attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche, edilizie ed igieniche di interesse edilizio. Esso può essere rilasciato con riferimento all'intera unità edilizia, o anche per singole unità immobiliari e/o parti accessorie inerenti purché, in questo caso, siano completate eventuali parti comuni indispensabili.

3. Esso vale altresì come certificato di abitabilità di cui al DPR n° 425/94.

4. La conformità edilizia s'intende assentita qualora, trascorsi 15 giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 1, pur non essendo stato rilasciato un certificato, non ne venga motivato il diniego. In tal caso la scheda tecnica descrittiva, debitamente compilata e firmata, se verifica i requisiti richiesti, sostituisce il certificato stesso a tutti gli effetti.



### **1.13. SICUREZZA, IGIENE E DECORO DEI LUOGHI**

#### **Art. 144. Numeri civici**

1. Il Comune, attraverso l'Ufficio competente, assegna a ogni accesso diretto di fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, facendo apporre, a spese dei Titolari, l'indicatore del numero assegnato, ai sensi della L 1228/54 e del relativo Regolamento di esecuzione.
2. Il Titolare riceve in consegna l'indicatore ed è tenuto a conservarlo e a mantenerlo sempre visibile nel posto ove è stato collocato. Lo stesso dicasi, ove del caso, per eventuali targhe toponomastiche e per eventuali targhe illustrative dell'edificio.

#### **Art. 145. Cartelli e apparecchi di pubblico interesse**

1. Il Comune, attraverso gli Uffici competenti, ha facoltà di applicare agli edifici e alle altre costruzioni quei cartelli e/o apparecchi che risultino di pubblico interesse, dandone preventiva comunicazione ai Titolari interessati e fatte salve le disposizioni relative agli immobili tutelati ai sensi della L n° 1089/39 e della L n° 1497/39.
2. Rientrano fra gli apparecchi di pubblico interesse quelli che servono per l'illuminazione pubblica, per la circolazione pubblica, e per le altre funzioni relative alla sicurezza, all'efficienza e al decoro dell'ambiente urbano.

#### **Art. 146. Impatto visivo e ambientale degli apparati tecnologici**

1. Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e ambientale, e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione; eventualmente anche con finiture che diano un risultato di tipo mimetico. Lo stesso vale per i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione; come pure per le radioantenne della telefonia cellulare.
2. In base al suddetto criterio, ogni volta che sia possibile, è preferibile adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali, e comunque installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici: ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, e di ricezione radiotelevisiva.
3. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici; non è comunque consentita la loro installazione sui fronti degli edifici, quando siano direttamente visibili dagli spazi pubblici.
4. Nelle realizzazioni di nuovi edifici, le antenne di cui al comma precedente debbono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).

#### **Art. 147. Manutenzione delle aree e delle costruzioni**

1. Tutti gli edifici e tutte le aree libere devono essere mantenuti, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, igiene e decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano, a cura del Titolare responsabile dell'immobile.
2. Il Dirigente del Settore può far eseguire in ogni momento, dal personale tecnico e sanitario, ispezioni per accertare le condizioni degli edifici e delle aree, ferme restando le prerogative del Sindaco quale Autorità Sanitaria Locale.
3. Quando le condizioni di sicurezza, igiene e decoro pubblico vengano a mancare, il Titolare deve provvedere agli interventi necessari, nei termini eventualmente fissati da apposita ordinanza del Sindaco.
4. Anche in assenza di ordinanza del Sindaco, quando si determini una situazione di pericolo imminente, il Titolare deve provvedere a rimuoverne le condizioni mediante un intervento urgente

effettuato sotto la sua personale responsabilità. Tale intervento non necessita di provvedimento abilitativo, ma deve essere immediatamente comunicato al Dirigente del Settore e regolarizzato nei successivi 30 giorni.

5. Ove il Titolare non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni di legge; inoltre il Comune avrà facoltà di procedere in danno del Titolare stesso per far eseguire quelle opere di sgombero, di riparazione, di ripulitura e di ritinteggiatura che risultassero necessarie.

#### **Art. 148. Dichiarazione di inabitabilità**

1. Quando ricorrano motivate ragioni di sicurezza, di pubblica incolumità, o di ordine igienico, il Sindaco può emanare un'ordinanza che dichiara inabitabile o non usabile un'unità immobiliare, o parte di essa, a norma dell'Art. 222 del RD n° 1265/34 e del DPR n° 425/94.

2. Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene Pubblica dell'A.S.L., può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inabitabilità.

3. L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

#### **Art. 149. Utilizzazione abusiva**

1. Colui che abita, usa o consente ad altri di utilizzare - a titolo gratuito o oneroso - un'unità immobiliare, costruita dopo il 1934, che sia priva del certificato di conformità edilizia o di equivalente dichiarazione di abitabilità o agibilità o di altra licenza d'uso, è perseguibile ai sensi dell'Art. 221 del RD n° 1265/34 e successive modifiche e integrazioni.

2. Per le unità immobiliari di cui al comma precedente, il Titolare è tenuto a presentare al Dirigente del Settore regolare richiesta di autorizzazione all'uso, accompagnata dalla documentazione che ne dimostri la conformità edilizia o comunque l'abitabilità o usabilità.

3. Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Dirigente del Settore indicherà le ragioni che ne impediscono l'abitabilità o usabilità, come pure i provvedimenti tecnici da adottare, e porrà un termine per la relativa regolarizzazione; trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ai sensi di legge.

### ***1.14. DISPOSIZIONI FINALI***

#### **Art. 150. Richiesta in sanatoria**

1. Nei casi di richiesta di permesso di costruire o di autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'Art. 13 della L. n° 47/85, ove ricorrano le condizioni di legge, la richiesta può essere presentata al Dirigente del Settore, secondo le procedure del RE.

2. Alla richiesta debbono essere allegati, oltre alla documentazione ed agli elaborati di progetto:

- relazione descrittiva dell'intervento, con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati ed al non contrasto con quelli adottati, al momento della presentazione della richiesta;
- elaborati grafici nei quali siano evidenziate con distinta grafia le opere preesistenti regolarmente eseguite, e le opere eseguite in difformità;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità, per le quali si richiede la sanatoria.

3. Sulla richiesta di sanatoria il Dirigente del Settore, eventualmente sentita la CE, si pronuncia entro 60 giorni; trascorso inutilmente tale termine, la richiesta deve intendersi respinta.

#### **Art. 151. Abusi edilizi di minore entità**

1. Nei casi di realizzazione abusiva di opere di minore entità, classificabili come manutenzione straordinaria e/o opere interne, senza aumento di superficie utile e senza modifica della sagoma fondamentale e dei prospetti, e purché sia regolarmente asseverato il rispetto dei requisiti igienici e di sicurezza, dette abusività si ritengono sanate a tutti gli effetti quando siano trascorsi dieci anni dall'ultimazione delle relative opere.

2. Nei casi di cui al primo comma, non si procede all'applicazione d'ufficio delle relative sanzioni; fermo restando che è sempre possibile per l'interessato chiedere la regolarizzazione delle suddette abusività, ai sensi di legge, con il pagamento delle sanzioni ivi previste.

#### **Art. 152. Progetti e programmi per settori specifici**

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, l'Organo comunale competente, ove del caso sentita la CE, approva appositi strumenti progettuali, di piano e di programma, per settori specifici, quali in particolare per:

- la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
- le zone oggetto di recupero integrato e di riqualificazione urbana;
- le zone verdi e le alberature;
- i servizi pubblici;
- l'arredo urbano e il colore;
- la viabilità, i trasporti e la circolazione urbana;
- il commercio ed i pubblici esercizi;
- l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- il risanamento acustico e il contenimento del rumore;
- i servizi tecnologici nel sottosuolo;
- la tutela ecologica del territorio;
- la protezione civile e la sicurezza urbana;

2. Nei casi di cui al primo comma, le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati, dovranno essere conformi, oltre che agli strumenti urbanistici ed al RE, anche alle prescrizioni tecniche relative, in quanto applicabili. Tale verifica di conformità, da parte dagli Uffici comunali competenti, è compresa nelle operazioni di controllo ed approvazione dei progetti.

#### **Art. 153. Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni**

1. Dalla data di entrata in vigore del RE, sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o siano incompatibili con le norme contenute nel RE stesso.

2. In particolare, il RE sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio, nonché tutte le norme igieniche relative al progetto edilizio, per gli aspetti meramente edilizi, contenute nel vigente Regolamento Comunale di Igiene.

3. Qualora indicazioni e/o definizioni del RE risultassero in contrasto con le norme tecniche di attuazione del PRG vigente all'atto dell'entrata in vigore del RE, dette norme prevalgono su quelle del RE ai fini dell'attuazione del PRG.

#### **Art. 154. Validità ed efficacia**

1. Dalla data di entrata in vigore, il RE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni aspetto delle opere edilizie e del processo d'intervento che ne costituiscono l'oggetto.

2. Il RE non si applica, tuttavia, agli interventi per i quali sia stata regolarmente presentata richiesta di permesso di costruire, richiesta di autorizzazione edilizia o amministrativa, o asseverazione con dichiarazione d'inizio attività, in data antecedente quella di entrata in vigore.

3. Per tutto quanto riguarda le procedure amministrative, il RE è integrato dalle disposizioni - in quanto compatibili - contenute nello Statuto comunale e nei relativi Regolamenti di attuazione, ai sensi della L n° 142/90 modificata e integrata.

#### **Art. 155. Adeguamenti periodici**

1. Per l'adeguamento a norme e indicazioni nazionali, regionali o provinciali, il RE verrà sottoposto a periodica revisione; le modifiche eventualmente necessarie saranno apportate tempestivamente, mediante la riscrittura del RE in forma di testo coordinato. Degli aggiornamenti sarà data comunicazione anche attraverso la rete telematica.

#### **Art. 156. Riferimento normativo generale**

1. Per tutto quanto non diversamente previsto dal RE in materia di procedimento amministrativo, sua organizzazione e relative responsabilità, partecipazione e diritto di accesso, si applicano le norme di cui alla L n° 241/90 modificata e integrata, fatti salvi lo Statuto e gli altri Regolamenti comunali.

2. Alle violazioni delle norme del RE, si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali, previste dalla legislazione nazionale e regionale in vigore.

3. Con deliberazione dell'Organo competente, il Comune stabilisce l'entità delle sanzioni amministrative pecuniarie da applicarsi con riferimento ai diversi tipi di violazione del RE (abusi edilizi, violazioni amministrative, mancato rispetto della normativa di settore, ecc.).

## CAPO 2. DEFINIZIONI, PARAMETRI, INTERVENTI

### 2.1. PARAMETRI URBANISTICI

#### **Art. 157. Compensorio urbanistico**

1. Il compensorio urbanistico è la porzione di territorio pianificato destinata all'attuazione di un intervento urbanistico preventivo, pubblico o privato. Esso può comprendere, al suo interno, aree di diverse proprietà e con diverse destinazioni d'uso, edificate e non.
2. Il compensorio urbanistico, in generale, comprende, al suo interno:
  - la superficie per opere di urbanizzazione primaria,
  - la superficie per opere di urbanizzazione secondaria,
  - la superficie fondiaria.
3. Inoltre, ove del caso, il compensorio urbanistico può comprendere, al suo interno:
  - la superficie per opere di urbanizzazione generale,
  - la superficie sottoposta a particolari vincoli di rispetto.
4. Ai fini della sua attuazione, il compensorio urbanistico è sempre delimitato da un perimetro continuo, o anche da più perimetri continui individuanti parti disgiunte.

#### **Art. 158. Superficie territoriale (ST)**

1. La superficie territoriale ST è la superficie complessiva lorda di un compensorio urbanistico. Ad essa si applicano l'indice di utilizzazione territoriale o l'indice di densità territoriale, o altro parametro edilizio stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.

#### **Art. 159. Superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1)**

1. La superficie per opere di urbanizzazione primaria U1 è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso tecnico.
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono:
  - strade di distribuzione e di servizio, e relativi svincoli;
  - piazze e parcheggi pubblici (P1);
  - percorsi e spazi pedonali attrezzati;
  - piste ciclabili;
  - verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici (V1);
  - fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (possibilmente in reti separate);
  - impianti di depurazione e smaltimento;
  - barriere di protezione dal rumore;
  - reti tecnologiche di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefono, linee telematiche, teleriscaldamento, e simili;
  - sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
  - spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
  - spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
  - altri allacciamenti ai pubblici servizi, di diretta pertinenza dell'insediamento;
  - strutture sotterranee polifunzionali.

3. Per le definizioni in materia stradale si fa riferimento all'Art. 3 del D.Lg. n° 285/1992 modificato e integrato. Per sede stradale, in particolare, si deve intendere l'area delimitata dai confini della proprietà stradale, che comprende la carreggiata e le fasce di pertinenza destinate ad altre parti della strada.

4. Alla superficie U1 si applica lo standard delle opere di urbanizzazione primaria. Detta superficie resta vincolata ad uso pubblico, e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune; fatte salve, ove del caso, le possibilità di monetizzazione sostitutiva in conformità all'apposita Delibera Comunale.

#### **Art. 160. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (U2)**

1. La superficie per opere di urbanizzazione secondaria U2 è la somma di tutte le superfici destinate alle diverse opere di urbanizzazione secondaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare a un'area edificabile l'idoneità insediativa (residenziale o non) con funzione sociale.

2. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo elementari e medie;
- mercati pubblici (permanenti o periodici) di quartiere;
- uffici di delegazioni comunali ed altri uffici pubblici di quartiere;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- centri civici e sociali;
- attrezzature culturali, ricreative e sanitarie di quartiere;
- spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport (V2);
- parcheggi pubblici (P2).

3. Alla superficie U2 si applica lo standard delle opere di urbanizzazione secondaria a ciò destinate negli strumenti urbanistici. Detta superficie resta vincolata ad uso pubblico, e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune nella misura corrispondente allo standard prescritto; fatte salve, ove del caso, le possibilità di monetizzazione sostitutiva in conformità all'apposita Delibera Comunale, e in attuazione del Piano dei Servizi.

#### **Art. 161. Standard urbanistici**

1. Gli standard urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2). Essi sono stabiliti, per i diversi tipi di insediamento e di zona o ambito urbanistici, dagli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi di legge.

#### **Art. 162. Superficie per opere di urbanizzazione generale (UG)**

1. La superficie per opere di urbanizzazione generale UG è la somma di tutte le superfici destinate ad infrastrutture ed attrezzature tecniche, funzionali e sociali, che non sono al diretto servizio di uno specifico insediamento, ma sono preordinate invece ad un'utilizzazione pubblica di carattere generale.

#### **Art. 163. Potenzialità edificatoria (PE)**

1. Si definisce potenzialità edificatoria PE di un'area la quantità edilizia massima - edificabile, trasformabile o conservabile - consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti. Essa può essere espressa in superficie o in volume, definiti come nel RE, oppure in abitazioni o in altra corrispondente unità di misura definita dagli strumenti urbanistici stessi.

2. La completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi degli strumenti vigenti su di un'area, ne esclude ogni ulteriore applicazione indipendentemente da frazionamenti e passaggi di proprietà successivi.

3. Ai fini del calcolo della PE di un'area, non vengono presi in considerazione i frazionamenti che determinino una PE maggiore di quella consentita dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti al momento del frazionamento stesso, o comunque che siano stati effettuati in contrasto con le suddette norme.

#### **Art. 164. Carico urbanistico (CU)**

1. Si definisce carico urbanistico CU di un'insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale; tale CU si valuta applicando i relativi standard delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso.

2. E' pertanto da considerarsi aumento del CU, l'aumento dei parametri dimensionali e/o del numero di unità immobiliari; come pure il cambio della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o a quella delle categorie e/o classi catastali, quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di cui al precedente comma 1, sempreché tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq. o più del 30% della superficie utile SU dell'unità immobiliare.

3. Salvo diversa specifica indicazione degli strumenti urbanistici, il cambio di destinazione d'uso fra le abitazioni private (1.1) e gli usi terziari diffusi (3) non è considerato aumento di CU.

#### **Art. 165. Categoria e classe catastale**

1. Categoria catastale e classe catastale sono attribuzioni delle singole unità immobiliari (particelle catastali) operate dal Catasto (edilizio e rurale) a fini di perequazione fiscale, secondo quanto previsto dal DM 6/11/1984, e precisamente:

— la categoria, è l'attributo che ne indica le caratteristiche fisiche intrinseche;

— la classe, è l'attributo che ne indica il livello di redditività economica.

2. Le destinazioni d'uso - ordinarie e permanenti - delle singole unità immobiliari sono classificate in corrispondenza delle categorie e classi catastali, o a queste attribuibili per analogia.

3. L'attribuzione catastale di categoria e classe ad un'unità immobiliare, o la relativa modificazione, non producono l'effetto di legittimarne, per ciò stesso, l'uso urbanistico indipendentemente dalle classificazioni e prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

#### **Art. 166. Capacità insediativa (CI)**

1. Si definisce capacità insediativa CI di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni 30 mq. di superficie utile SU, oppure di un abitante ogni 100 mc. di volume utile VU. Risulta pertanto espresso dalle seguenti formule:  $CI = SU/30$  ;  $CI = VU/100$ .

2. Valori convenzionali diversi, e/o unità di misura diverse, della CI, si applicano solo nei casi espressamente indicati dagli strumenti urbanistici vigenti.

#### **Art. 167. Superficie fondiaria (SF)**

1. La superficie fondiaria SF è la superficie di un lotto direttamente destinato o destinabile all'uso edificatorio, oppure di un lotto su cui già insistono edifici, al netto di eventuali superfici individuate per opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale indicate dagli strumenti urbanistici - generali e di dettaglio - preliminarmente all'esecuzione del progetto. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione fondiaria o l'indice di densità fondiaria, o altro parametro edilizio stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.

### **Art. 168. Unità minima d'intervento (UM)**

1. L'unità minima d'intervento UM è la minima ST oppure la minima SF, stabilita dagli strumenti urbanistici vigenti, come condizione necessaria affinché sia ammesso effettuare l'intervento urbanistico-edilizio sulla superficie stessa.
2. Qualora la UM risulti ripartita fra diverse proprietà, l'intervento dovrà essere da queste richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità, fatta salva la facoltà di iniziativa che compete alla maggioranza che rappresenta il comparto urbanistico d'attuazione CA.
3. L'obbligo di rispettare la UM non si applica nei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscono una disciplina edilizia particolareggiata che consente interventi relativi alle singole unità immobiliari.

### **Art. 169. Area dell'insediamento (AI)**

1. Si definisce area dell'insediamento AI, la superficie fondiaria SF di un insediamento all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque d'interesse collettivo, delimitata da opere di recinzione e/o come tale individuata catastalmente o progettualmente.
2. La misura della AI si utilizza, nei casi di cui al comma 1, per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai fini del calcolo del contributo di concessione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.

## **2.2. INTERVENTI URBANISTICI**

### **Art. 170. Interventi urbanistici preventivi**

1. Gli interventi urbanistici preventivi sono quelli disposti, per l'attuazione dello strumento urbanistico generale (PUG oppure PRG), mediante un Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) ai sensi della LR n° 20/01, e cioè:
  - Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP);
  - Piano per gli Insediamenti Produttivi. (PIP);
  - Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata (PP);
  - Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata (PR);
  - Programma Integrato di Intervento (PII);
  - Programma di Recupero Urbano (PREU);
  - Programma di Riqualficazione Urbana (PRU);
  - Programma di Riqualficazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (PRUSST).
2. I contenuti dei piani urbanistici di dettaglio di cui al comma precedente, i loro elaborati costitutivi, le relative procedure di formazione ed approvazione, ed i tempi di attuazione, sono stabiliti dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente, nonché dal PUG o PRG. Si applicano inoltre le norme del RE, in quanto compatibili.

### **Art. 171. Comparto urbanistico di attuazione (CA)**

1. Ai fini dell'intervento urbanistico preventivo, il PUG o PRG individua i comparti di attuazione CA come comprensori urbanistici sottoposti ad una procedura di attuazione unitaria, e a tale scopo espressamente perimetrati.
2. I comparti di attuazione CA debbono essere considerati unità minime di intervento urbanistico. Per la loro attuazione, è sempre prescritta l'elaborazione e l'approvazione di un progetto completo ed unitario, salvo quanto eventualmente previsto dallo strumento urbanistico vigente.



3. Sulla base del progetto approvato, i CA possono essere attuati per parti, attraverso lotti funzionali, secondo un programma di attuazione approvato contestualmente al progetto, ed inserito quale parte integrante della convenzione urbanistica fra Comune e soggetto attuatore.

#### **Art. 172. Perimetri dei comparti urbanistici di attuazione**

1. I perimetri dei comparti urbanistici di attuazione CA, entro i quali si applica un piano urbanistico di dettaglio, sono graficamente individuati dallo strumento urbanistico generale PUG o PRG.

2. In sede di elaborazione del progetto di dettaglio relativo al CA, qualora tali indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne del CA cadano in prossimità - ma non coincidano - con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio.

3. Nei casi di cui al comma precedente, l'approvazione del piano urbanistico di dettaglio del CA vale come approvazione della corrispondente variante di rettifica delle indicazioni dello strumento urbanistico generale.

#### **Art. 173. Aree destinate agli standard urbanistici**

1. Le aree destinate agli standard urbanistici sono generalmente ricavate e attrezzate all'interno del comparto urbanistico di attuazione CA.

2. Nei casi in cui lo strumento urbanistico generale lo consente, tali aree possono anche essere reperite al di fuori del CA, purché in conformità alle previsioni del medesimo, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del CA almeno gli standard relativi ai parcheggi pubblici.

3. Nei casi in cui lo strumento urbanistico generale lo prevede, e comunque quando trattasi di zona di completamento o assimilabile, la cessione delle aree destinate agli standard urbanistici può essere sostituita dal pagamento di un corrispondente onere monetario stabilito, per i vari casi, dall'apposita Delibera Comunale, e destinato al fondo per l'attuazione delle opere di urbanizzazione, secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi.

#### **Art. 174. Iniziativa dei proprietari**

1. I PUE che si configurano come Piani Particolareggiati d'iniziativa privata e Piani di Recupero d'iniziativa privata, sono promossi solidalmente e pro-quota da tutti i proprietari degli immobili compresi nel relativo CA, i quali propongono il progetto di Piano all'approvazione comunale.

2. In caso di disaccordo fra i proprietari, è data facoltà di iniziativa, per la promozione, ai proprietari di aree e di edifici che rappresentino almeno la maggioranza degli immobili compresi nel CA, salvo quanto precisato dallo strumento urbanistico vigente. In tal caso i promotori dovranno comunque, nella proposta di Piano, fare salvi i diritti reali degli altri proprietari in base all'applicazione delle norme urbanistiche ed edilizie.

3. I proponenti attueranno il Piano per le quote di loro competenza; sulle restanti parti, in caso di perdurante inerzia dei proprietari, si procederà con interventi sostitutivi.

#### **Art. 175. Inerzia dei proprietari**

1. In caso di inerzia dei proprietari nella formazione e/o attuazione di un Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, le procedure d'intervento sostitutivo, previste dalla legge, risultano come di seguito specificato.

2. Nel caso di inerzia nella formazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa privata, il Comune può procedere all'adozione del Piano Particolareggiato o di Recupero di ini-

ziativa pubblica, per il medesimo comparto, secondo quanto previsto dall'Art. 28 della L. n° 457/78.

3. Nel caso di inerzia nell'attuazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero di iniziativa privata, il Comune può procedere, nei confronti dei proprietari inadempienti, all'attuazione pubblica delle previsioni del Piano, secondo quanto previsto dall'Art. 23 della L. n° 1150/42, dall'Art. 13 della L. n° 10/77 e dall'Art. 28 della L. n° 457/78

#### **Art. 176. Studio di impatto ambientale (SIA)**

1. Lo studio di impatto ambientale (SIA) è lo strumento tecnico specifico che consente la valutazione della compatibilità ambientale di un progetto urbanistico, edilizio o infrastrutturale, in un determinato contesto, anche secondo ipotesi progettuali alternative, e con le possibili soluzioni di mitigazione degli effetti.

2. Lo studio SIA, articolato nei tre quadri di riferimento Programmatico, Progettuale ed Ambientale, è redatto in conformità alle norme tecniche di cui al DPCM 27/12/88, ai fini della formulazione del giudizio di compatibilità di cui all'Art. 6 della L. n° 349/86 modificata e integrata.

3. Lo studio SIA è richiesto per gli interventi che rientrano nelle categorie indicate dal DPCM n° 377/88; può inoltre essere richiesto, nei casi di maggiore rilevanza o in quelli eventualmente indicati dallo strumento urbanistico vigente, anche per ulteriori categorie di interventi previste nell'Allegato II alla Direttiva CEE n° 337/85, in applicazione dell'Art. 40 della L. n° 146/94 modificata e integrata.

4. Ai fini della semplificazione dell'azione amministrativa, la valutazione di impatto ambientale (VIA), espressa in attuazione dell'Atto di Indirizzo di cui al DPR 12/4/96 (come previsto dalla Direttiva UE n° 11/97 e dalle relative Direttive Regionali di applicazione), mediante la Conferenza dei Servizi, sostituisce tutti i nulla-osta di tipo paesaggistico ed ambientale, anche in variante allo strumento urbanistico vigente.

#### **Art. 177. Superficie agricola utilizzata (SAU)**

1. La superficie agricola utilizzata SAU di un'azienda agricola, è la superficie fondiaria complessiva di tutti i terreni agricoli di cui l'azienda abbia la titolarità (per i fini dell'abilitazione edilizia), e che siano sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria, al netto dei sedimi catastalmente classificati come improduttivi.

2. Ai fini urbanistico-edilizi, la SAU non può comunque risultare inferiore alla minima unità colturale di cui all'Art. 846 del Codice Civile. La minima unità colturale rappresenta la UM che consente la realizzazione di servizi agricoli (6.2), salvo diversa indicazione dello strumento urbanistico generale vigente.

3. Quando l'azienda agricola è costituita da fondi disgiunti, la consistenza della SAU deve essere dimostrata dal Titolare mediante atto unilaterale d'obbligo con vincolo di servitù immobiliare registrata e trascritta.

### **2.3. PARAMETRI EDILIZI**

#### **Art. 178. Edificio, unità edilizia (UE)**

1. Edificio è una costruzione immobile che delimita uno spazio fruibile.

2. Si definisce unità edilizia UE, con la relativa area di pertinenza, l'entità edilizia individuata o individuabile come edificio autonomo e unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale e architettonico. La definizione non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.

#### **Art. 179. Unità tipologica, tipo edilizio**

1. Per unità tipologica s'intende una unità edilizia che sia unitariamente riconoscibile e classificabile come tipo edilizio.
2. Per tipo edilizio s'intende un distinto concetto di edificio, il cui processo edilizio formativo ha prodotto un insieme di caratteri individuati e individuabili, relativi rispettivamente ai materiali, alle strutture, all'impianto distributivo ed alla risoluzione formale; cosicché dal riconoscimento di tali caratteri nell'edificio considerato, risulti possibile attribuire l'appartenenza di un'unità tipologica al tipo stesso; e dalla maggiore o minore completezza dei caratteri tipologici, risulti possibile attribuirne un maggiore o minore livello di tipicità.

#### **Art. 180. Area di pertinenza**

1. Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria PE sia almeno pari alla consistenza - legittimata o legittimabile - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.
2. Per gli edifici esistenti, l'area di pertinenza è catastalmente individuata, salvo che tale individuazione sia in contrasto con le norme dello strumento urbanistico vigente. Per le nuove costruzioni deve essere individuata progettualmente, e come tale deve essere accatastata.

#### **Art. 181. Area cortiliva**

1. Si definisce area cortiliva di una o più unità edilizie la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse e a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi, ecc.. Pertanto l'area cortiliva può essere minore o maggiore dell'area di pertinenza.
2. Per le unità edilizie di nuova costruzione comprendenti più di otto unità immobiliari residenziali, almeno un quarto dell'area cortiliva condominiale dovrà essere attrezzato per il gioco, la ricreazione e la pratica sociale.

#### **Art. 182. Edificio residenziale**

1. Si definisce edificio residenziale un'unità edilizia comprendente una o più unità immobiliari, destinate o destinabili ad abitazioni private per una quota parte prevalente, cioè superiore alla metà della SU dell'unità edilizia; mentre la restante parte della SU può essere destinata o destinabile ad usi non residenziali, purché compatibili.

#### **Art. 183. Edificio unifamiliare**

1. Si definisce edificio unifamiliare un'unità edilizia destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un solo nucleo familiare; tale unità edilizia può essere isolata oppure aggregata in una schiera; in quest'ultimo caso presenta almeno un proprio fronte esterno completo, da terra a cielo, ed una propria particella catastale.
2. Ai fini della gratuità della concessione edilizia per interventi di recupero e ampliamento fino al 20%, l'edificio unifamiliare deve essere tale sia prima che dopo l'intervento (sempreché non abbia caratteristiche di lusso).

#### **Art. 184. Unità immobiliare (UI)**

1. Si definisce unità immobiliare UI, con o senza area di pertinenza, la minima entità edilizia, come censita nel Catasto, che risulti idonea ad assolvere con autonomia le funzioni alle quali è destinata catastalmente.

### **Art. 185. Abitazione**

1. Si definisce abitazione un'unità immobiliare destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare (anche composto da un solo componente), che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti dalle norme vigenti per l'uso residenziale. In particolare i requisiti minimi sono fissati dal DM 5/7/75. Se l'unità immobiliare risulta preordinata a essere suddivisa in due abitazioni autonome, non può essere considerata come un'unica abitazione.
2. L'abitazione deve sempre essere dotata di spazi accessori di servizio (cantina, soffitta, ripostiglio, ecc.), in misura proporzionata e comunque non inferiore all' 8% del totale della superficie utile SU, con un minimo di mq. 4. Il ripostiglio s'intende direttamente accessibile dall'abitazione. Tale dotazione è vincolante nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, e quando preesistente.

### **Art. 186. Pertinenza edilizia**

1. Si definisce pertinenza edilizia quell'opera che, pur avendo una propria individualità ed autonomia, è posta in durevole rapporto di subordinazione con un'unità immobiliare - di cui generalmente fa parte - per renderne più agevole e funzionale l'uso, o anche per scopi ornamentali. La sua superficie utile ha perlopiù il carattere di superficie accessoria (S.ac.).

### **Art. 187. Parti comuni condominiali**

1. Nel condominio degli edifici, le parti comuni sono quelle elencate all'Art. 1117 del Codice Civile, e costituiscono generalmente superficie accessoria (S.ac.).
2. Tra i locali di servizio in comune, oltre a quelli tecnici, di collegamento e di deposito, sono compresi quelli destinati al gioco dei bambini e ad altre varie attività collettive; questi ultimi locali ad uso sociale debbono essere previsti in tutte le nuove costruzioni condominiali che contengano più di otto unità immobiliari residenziali, in misura non inferiore a 2 mq./alloggio, con un minimo di 20 mq.; e non debbono essere collocati al piano interrato.

### **Art. 188. Superfetazione edilizia**

1. Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.
2. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente e dell'edificio stesso.
3. Gli interventi edilizi, in conformità al presente RE, devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione. Gli strumenti urbanistici, ove del caso, stabiliscono le norme di obbligatorietà dell'eliminazione delle superfetazioni edilizie.

### **Art. 189. Definizioni particolari**

1. Terrazza. Si definisce terrazza un piano praticabile scoperto, posto in elevazione, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti.
2. Balcone. Si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, delimitato da parapetto e sostenuto da mensola o a sbalzo.
3. Loggia. Si definisce loggia una parte coperta dell'edificio che si apre direttamente all'esterno su uno o più lati, o anche su tutti i lati.
4. Portico. Si definisce portico uno spazio coperto con funzione di passaggio che ha almeno un lato aperto sull'esterno, delimitato da pilastri o colonne.
5. Altana. Si definisce altana una loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.

6. Veranda. Si definisce veranda una loggia chiusa da vetrate; essa può anche avere una funzione di “serra” per lo sfruttamento dell’energia solare.
7. Ballatoio. Si definisce ballatoio un balcone continuo con funzione di percorso.
8. Tettoia o pensilina. Si definisce tettoia o pensilina una copertura posta a protezione dello spazio sottostante, che rimane prevalentemente aperto sui lati.
9. Galleria. Si definisce galleria un ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
10. Androne. Si definisce androne una galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l’ingresso con il cortile.
11. Chiosco. Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.
12. Gazebo. Si definisce gazebo un chiosco da giardino, aperto, con funzione panoramica.

#### **Art. 190. Superficie lorda (SL)**

1. La superficie lorda SL di un’unità edilizia o immobiliare, è data dalla somma di tutte le superfici costruite, comunque praticabili e utilizzabili, calcolate al lordo delle strutture e di tutte le altre componenti tecniche, ma escludendo pensiline a sbalzo, cornicioni e spioventi.

#### **Art. 191. Superficie utile (SU)**

1. La superficie utile SU di un’unità edilizia o immobiliare, è una misura convenzionale, che dipende dalla sua superficie principale (S.pr.) e dalla sua superficie accessoria (S.ac.), rispettivamente definite come ai successivi Articoli, e che si calcola applicando la seguente formula:  $SU = S.pr. + 0,6 S.ac.$

2. La SU si calcola escludendo comunque dal computo quelle parti dell’unità edilizia o immobiliare che per definizione non costituiscono superficie utile secondo quanto specificato all’articolo seguente.

3. La misura della SU si utilizza normalmente ai fini dell’applicazione dell’indice di utilizzazione territoriale UT e dell’indice di utilizzazione fondiaria UF, a meno dei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscano specificatamente un diverso criterio.

4. La misura della SU si utilizza sempre per la determinazione convenzionale del costo di costruzione, ai fini del calcolo del contributo afferente al costo di costruzione stesso. Infatti la SU corrisponde alla “superficie complessiva” di cui all’Art. 2 del DM 10/5/77.

#### **Art. 192. Parti che non costituiscono superficie utile**

1. Non costituiscono superficie utile SU, e quindi non entrano nel computo della superficie principale né di quella accessoria, i seguenti tipi di spazi costruiti:

- le superfici, coperte o scoperte, non praticabili o non utilizzabili;
- i lastrici solari non accessibili, oppure di uso comune;
- le scale e le rampe, con i relativi pianerottoli intermedi, e con quelli di arrivo se di distribuzione a più UI;
- i vani ascensore e montacarichi e relativi locali macchine;
- gli spazi con altezza di piano  $AP < 1,80$  mt.;
- gli oggetti ed incassi aperti, di profondità  $< 0,60$  mt., che costituiscono un semplice motivo architettonico, anche se praticabili;
- gli spazi aperti di collegamento, quali portici e gallerie, quando sono vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio, registrata e trascritta;
- gli spazi aperti di soggiorno, quali terrazze e logge, quando sono vincolati con servitù permanente di uso pubblico, registrata e trascritta;

- le autorimesse pertinenziali, singole o collettive, necessarie per il soddisfacimento dei minimi standard richiesti, realizzate ai sensi della L n° 122/89;
- le superfici coperte da pensiline a sbalzo, pergolati, chioschetti ed altre simili costruzioni leggere da giardino, complementari ed ornamentali, purché a carattere pertinenziale e classificabili come costruzioni di tipo C8;
- le superfici del tutto e permanentemente scoperte, anche se attrezzate per attività sportive e ricreative, comprese le piscine, purché a carattere pertinenziale;
- gli spazi tecnici di alloggiamento (non altrimenti utilizzabili) ed i serbatoi relativi ad impianti tecnici di servizio.

#### **Art. 193. Superficie principale (S.pr.)**

1. La superficie principale S.pr. di un'unità edilizia, altrimenti detta superficie abitabile, è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni principali dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.
2. La S.pr. si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, cavedii impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre; ed escludendo dal computo quelle parti che vengono definite superficie accessoria S.ac..
3. La misura della S.pr. si utilizza sempre per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai fini del calcolo del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione stessi. Infatti la S.pr. corrisponde alla "superficie utile abitabile" di cui all'Art. 3 del DM 10/5/77, al quale fanno riferimento le relative Tabelle Parametriche Regionali.

#### **Art. 194. Superficie accessoria (S.ac.)**

1. La superficie accessoria S.ac. di un'unità edilizia, è data dalla somma di tutte le superfici nette di pavimento, a tutti i piani, utilizzate o utilizzabili per le funzioni accessorie dell'attività cui l'unità edilizia è destinata.
2. Costituiscono pertanto S.ac.:
  - tutti i locali condominiali ad uso di servizio, in comune;
  - tutti i locali per impianti tecnici e di servizio, non suscettibili di altri usi;
  - le cantine e gli altri locali di servizio e di sgombero posti al piano interrato;
  - i locali di servizio e di sgombero ad uso privato posti al piano seminterrato ed al piano sottotetto, se non direttamente collegati con la S.pr.;
  - le autorimesse pertinenziali ad uso privato, eccedenti quelle che non costituiscono SU;
  - gli androni, i portici, i ballatoi, le gallerie e simili spazi aperti di collegamento;
  - i balconi, le terrazze, le logge, le altane, e simili spazi aperti di soggiorno, nonché le verande quando hanno la funzione di "serra bioclimatica" per lo sfruttamento dell'energia solare;
  - un ripostiglio per ciascuna unità immobiliare, avente superficie netta non superiore a 4,00 mq.;
  - i serbatoi destinati allo stoccaggio di prodotti.
3. La S.ac. si calcola al netto degli ingombri di strutture, strati isolanti, intercapedini, cavedii impiantistici, sguinci, vani di porte e finestre; ed escludendo dal computo quelle parti che per definizione non costituiscono superficie utile.

#### **Art. 195. Involucri leggeri rimovibili**

1. Gli spazi fruibili delimitati da involucri leggeri e rimovibili, cioè privi di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, se hanno un carattere di temporaneità, non rientrano nel calcolo della Su, in quanto costruzioni di tipo C7; tuttavia, se ed in quanto ammessi dagli strumenti ur-

banistici, devono essere sottoposti a permesso di costruire o ad autorizzazione, a seconda del tipo di intervento di cui trattasi. In ogni caso, a tali costruzioni si applicano le norme di distanza.

#### **Art. 196. Indice di utilizzazione territoriale (UT)**

1. L'indice di utilizzazione territoriale UT è il rapporto tra la superficie utile SU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale ST del comparto di attuazione CA. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:  $UT = SU/ST$ .

2. Quando la potenzialità edificatoria PE è espressa in volume o in numero di abitazioni, risulta analogamente:  $UT = PE/ST$ .

#### **Art. 197. Indice di utilizzazione fondiaria (UF)**

1. L'indice di utilizzazione fondiaria UF è il rapporto tra la superficie utile SU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:  $UF = SU/SF$ .

2. Quando la potenzialità edificatoria PE è espressa in volume o in numero di abitazioni, risulta analogamente:  $UF = PE/SF$ .

#### **Art. 198. Volume lordo (VL)**

1. Il Volume lordo VL di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative superfici lorde SL dei vari piani, moltiplicate ciascuna per la relativa altezza misurata al lordo del solaio soprastante.

#### **Art. 199. Volume utile (VU)**

1. Il volume utile VU di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative superfici utili SU dei vari piani, moltiplicate ciascuna per la rispettiva altezza di piano AP. In tale calcolo all'altezza di piano, quando risulti maggiore, si attribuisce convenzionalmente un limite superiore pari a mt. 4,40.

#### **Art. 200. Indice di densità territoriale (DT)**

1. L'indice di densità territoriale DT è il rapporto tra il volume utile VU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale ST del comparto di attuazione CA. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:  $DT = VU/ST$ .

#### **Art. 201. Indice di densità fondiaria (DF)**

1. L'indice di densità fondiaria DF è il rapporto tra il volume utile VU delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:  $DF = VU/SF$ .

#### **Art. 202. Superficie coperta (SC)**

1. La superficie coperta SC di un edificio (costituito da una o più unità edilizie), è la proiezione sul piano orizzontale delle strutture perimetrali del suo involucro, compresi i balconi e gli altri corpi aggettanti, ma esclusi quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico, le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi.

#### **Art. 203. Rapporto di copertura (RC)**

1. Il rapporto di copertura RC è il rapporto tra la superficie coperta SC dell'edificio e la superficie fondiaria SF del lotto di pertinenza. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:  $RC = SC/SF$ .

#### **Art. 204. Superficie permeabile (SP)**

1. La superficie permeabile SP di un lotto è la porzione (inedificata) della sua SF che viene lasciata in permanenza priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

2. Le superfici pavimentate con elementi alveolati posati a secco, si considerano permeabili nella misura del 50%.

3. Gli strumenti urbanistici fissano, ove del caso, a seconda della zona, dell'ambito e dell'uso, il rapporto minimo di permeabilità o l'incidenza minima percentuale che deve essere attribuita alla SP nei progetti di sistemazione delle aree cortilive; analogamente, ne fissano la minima dotazione di alberature di alto fusto da attribuire alla porzione permeabile, dotazione che comunque non deve risultare inferiore ad un albero ogni 120 mq.

#### **Art. 205. Rapporto di permeabilità (RP)**

1. Il rapporto di permeabilità RP è il rapporto tra la superficie permeabile SP di un lotto, e la sua superficie fondiaria. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:  $RP = SP/SF$ .

### **2.4. ALTEZZE E DISTANZE**

#### **Art. 206. Sagoma dell'edificio**

1. La sagoma di un edificio è la figura solida delimitata dalle varie superfici - verticali, orizzontali, inclinate e curve - che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, compresi i balconi e gli altri corpi aggettanti, ma esclusi quelli che costituiscono un semplice motivo architettonico, le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli spioventi.

2. La proiezione sul piano orizzontale della sagoma dell'edificio coincide con la sua superficie coperta SC.

#### **Art. 207. Fronte dell'edificio**

1. Il fronte di un edificio è la superficie piana (o curva) delimitata dai vari spigoli - verticali, orizzontali e inclinati - che delimitano una faccia esterna dell'elevazione dell'edificio stesso, senza tener conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di pensiline a sbalzo, cornicioni e spioventi.

#### **Art. 208. Aperture: luci e vedute**

1. Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle norme del presente RE, anche da quelle del Codice Civile L.III, Tit.II, Sez.VII.

2. Per luci s'intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affacciamento; per vedute s'intendono aperture che permettono anche l'affacciamento, o diretto oppure obliquo o laterale.

3. La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà, non determina servitù edilizia.



### **Art. 209. Pareti finestrate e prospicienti**

1. Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi dell'Articolo precedente.
2. Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta.
3. Per affacciamento diretto, s'intende la proiezione ortogonale, rispetto al piano della veduta, del suo asse mediano.

### **Art. 210. Altezza del fronte (AF)**

1. Si definisce altezza di un fronte di un edificio AF l'altezza del punto più alto della sua intersezione con l'estradosso del solaio di copertura, quando questo ha un'inclinazione non maggiore del 36%.
2. Quando l'inclinazione del solaio di copertura supera il 36%, l'altezza del fronte si assume pari a quella del punto più alto dell'estradosso del solaio stesso.
3. Le altezze di cui ai commi precedenti si misurano dal punto più basso del piano di utilizzo esterno del terreno alla base di ciascun fronte: e cioè dal piano finito del marciapiede stradale, o dell'area cortiliva, o del terreno naturale sistemato, sempreché la relativa quota corrisponda a quanto stabilito nell'eventuale visita di controllo; detto piano esterno può essere orizzontale o inclinato.
4. In ogni caso il piano di utilizzo esterno del terreno, pavimentato o non pavimentato, nelle sistemazioni di progetto non può modificare la quota generale preesistente o quella eventualmente fissata da un Piano particolareggiato o da un Progetto di sistemazione stradale, per più di 0,50 mt. (fatte salve, ovviamente, rampe e scale di accesso).
5. Dalla misura dell'altezza AF restano esclusi i volumi ed gli altri manufatti ad uso puramente tecnologico, quali extracorsa-ascensori, comignoli e ciminiere, torri di ventilazione e di raffreddamento, serbatoi, trincee, pali, tralicci, antenne e simili.

### **Art. 211. Quota media del terreno**

1. La quota media del terreno esterno (pavimentato o non) circostante un edificio, è la quota altimetrica media riferita allo sviluppo dell'intero perimetro di spicco dell'edificio stesso rispetto al terreno circostante.
2. Il suo calcolo, quando il terreno non è orizzontale, si effettua sommando alla quota altimetrica del punto più basso di detto perimetro, l'altezza media del terreno (a questa riferita) calcolata come quoziente tra l'area complessiva (integrale) prodotto dell'altezza stessa in funzione dello sviluppo completo del perimetro, e la lunghezza del perimetro stesso.

### **Art. 212. Piano di un edificio**

1. Piano di un edificio è la porzione di spazio racchiusa tra due solai, delimitata in tutto o in parte da pareti perimetrali, o anche priva di pareti perimetrali; il solaio superiore può presentarsi piano, inclinato o voltato.
2. Il piano di un edificio può essere così definito in base alla posizione che esso assume rispetto alla quota media del terreno esterno circostante, pavimentato o non, nello stato di fatto in cui si trova:
  - Piano interrato, quando l'intradosso del suo solaio superiore rimane in ogni punto ad una quota che non supera quella del terreno circostante per più di 0,90 mt.;
  - Piano seminterrato, quando il suo pavimento rimane in ogni punto ad una quota inferiore a quella del terreno circostante per almeno 1,30 mt.;
  - Piano terra, quando il suo pavimento rimane in ogni punto ad una quota che non supera quella del terreno circostante per più di 1,30 mt.;

- Piani in elevazione: rialzato, primo, secondo, ecc., sono tutti gli altri piani dell'edificio, il cui pavimento si trova ad una quota superiore a quella del piano terra;
- Piano sottotetto (o di soffitta), quando il suo solaio superiore è quello di copertura, piano, inclinato o voltato, e la relativa altezza AP risulta  $< 2,40$  mt.. Negli interventi di recupero a fini abitativi, è ammessa AP  $> 2,40$ , pur continuandosi a considerare tale il sottotetto.

#### **Art. 213. Altezza interna di piano (AP)**

1. L'altezza interna di piano AP, è la distanza tra l'estradosso del solaio inferiore e l'intradosso del solaio superiore, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.
2. Quando il solaio superiore è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di AP viene ricavata dal rapporto VU/SU; escludendo dalla relativa misura quelle parti del locale che eventualmente presentassero AP  $< 1,80$  mt., e che perciò non costituiscono SU né VU.

#### **Art. 214. Altezza interna del locale (AL)**

1. L'altezza interna del locale AL è la distanza netta tra il pavimento ed il soffitto o controsoffitto, misurata senza tener conto delle travi principali, delle irregolarità e dei punti singolari.
2. Quando il soffitto o controsoffitto del locale è inclinato o voltato, la misura media convenzionale di AL viene ricavata dal rapporto tra il volume netto interno del locale e la superficie del suo pavimento; escludendo dalla relativa misura quelle parti del locale che eventualmente presentassero AL  $< 1,80$  mt., e che perciò non costituiscono Su né Vu.
3. L'altezza netta interna AL rappresenta la prestazione richiesta ai locali abitabili ai fini del soddisfacimento del requisito della disponibilità di spazi minimi, ed in particolare della rispondenza al DM 5/7/75 per l'edilizia abitativa.

#### **Art. 215. Soppalco**

1. Si definisce soppalco la superficie praticabile aggiuntiva (rispetto ai piani dell'edificio) ottenuta interponendo un solaio orizzontale in uno spazio chiuso, quando almeno uno degli spazi così ottenuti, al di sopra o al di sotto del soppalco stesso, se presenta AP  $> 1,80$  mt., risulta in tutto o in parte delimitato da partizioni interne verticali (quali pareti, infissi o protezioni). In tal caso il soppalco fa parte della SU, e si aggiunge a quella preesistente.

#### **Art. 216 Altezza di un edificio**

1. L'altezza di un edificio può essere definita sia come misura metrica, sia come numero di piani:
  - come misura metrica, si considera l'altezza AF del suo fronte più alto;
  - come numero di piani, se ne considera il numero massimo, compreso il piano terra, ma escludendo il piano interrato ed il piano sottotetto.

#### **Art. 217. Distanza di un edificio (D)**

1. La distanza D di un edificio, da un altro edificio o da un confine considerato, è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini, posti rispettivamente sul perimetro della SC dell'edificio stesso, e su quello della SC dell'altro edificio oppure sul confine considerato.
2. Ai fini della misura della D, non si tiene conto delle recinzioni (C11) e delle strutture leggere da giardino (C8) che non costituiscano SU.
3. Nel caso di pareti prospicienti, la D è la misura minima relativa all'affacciamento diretto della veduta più svantaggiata.

#### **Art. 218. Indice di visuale libera (VL)**

1. L'indice di visuale libera VL di un fronte edilizio, rispetto a un altro fronte o a un confine considerato, è il rapporto tra la distanza D del fronte stesso e la sua altezza AF. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:  $VL = D/AF$ .

#### **Art. 219. Misura della distanza**

1. La distanza D di un edificio (da un altro edificio o da un confine considerato) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato, con i criteri di cui ai precedenti articoli.

2. Le misure delle distanze da considerare sono:

- D1 = distanza da un confine di proprietà,
- D2 = distanza da un confine di zona o ambito urbanistico,
- D3 = distanza da un altro edificio.

3. Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, nonché per gli indici di visuale libera VL conseguenti, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti.

4. Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite agli articoli seguenti non si applicano per la realizzazione di recinzioni (C11) e strutture leggere da giardino, per le quali sono però da rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

#### **Art. 220. Distanza da un confine di proprietà (D1)**

1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione degli edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

- D1 = valore preesistente,
- VL = valore preesistente.

2. Negli interventi di recupero che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti, i valori da rispettare per le parti modificate (in aggiunta) sono:

- D1 = mt. 5,00 per pareti finestrate,
- VL = 0,5 per pareti finestrate,
- D1 = mt. 3,00 per pareti cieche o dotate solo di luci,
- VL = 0,3 per pareti cieche o dotate solo di luci.

3. Negli interventi di nuova costruzione e nella generalità dei casi, i valori da rispettare sono:

- D1 = mt. 5,00,
- VL = 0,5.

4. Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.

5. Per costruzioni temporanee C7, per costruzioni di arredo urbano C8, per campi per attività sportive e ricreative C10, e per costruzioni che si sviluppino solo al piano interrato ed a condizione che questo sia completamente interrato rispetto al livello del confine, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, ed a meno che non si costruisca in aderenza, la distanza può essere ridotta fino a:

- D1 = mt. 2,00 nella generalità dei casi,
- D1 = mt. 0,50 per rampe a cielo aperto.

6. In base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di legge, registrato, trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta di permesso di costruire, è consentito costruire con valori di D1 e di VL inferiori a quelli indicati ai commi precedenti, fino al limite di mt. 1,50, come pure costruire sul confine.

### **Art. 221. Distanza da un confine di zona (D2)**

1. Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza D2 è soltanto quello che delimita zone o ambiti urbanistici classificati dal PRG o dal PUG/P, ai sensi della legislazione urbanistica vigente: trascurando quindi eventuali delimitazioni in sottozone elementari interne a detta classificazione.

2. Per la distanza D2 ed il relativo indice VL, i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3, 4 e 5 del precedente Articolo; valori inferiori non sono mai ammessi.

3. Nel caso che si tratti in particolare di zona stradale, la distanza D2 dal confine stradale è fissata dagli strumenti urbanistici vigenti in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. In assenza di tali specifiche indicazioni, i valori da rispettare, in conformità a quanto previsto dal Decreto di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, sono, per i diversi tipi di strada:

A - Autostrade:

— D2 = mt. 60,00 fuori dai centri abitati (mt. 5,00 per le recinzioni),

— D2 = mt. 30,00 nei centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni);

B - Strade extraurbane principali:

— D2 = mt. 40,00 fuori dai centri abitati (mt. 5,00 per le recinzioni),

— D2 = mt. 20,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni);

C - Strade extraurbane secondarie:

— D2 = mt. 30,00 fuori dai centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni),

— D2 = mt. 10,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni);

Strade urbane di scorrimento:

— D2 = mt. 20,00 nei centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni);

E - Strade urbane di quartiere:

— D2 = mt. 5,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni);

F - Strade locali e altre strade non classificate:

— D2 = mt. 10,00 fuori dai centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni),

— D2 = mt. 5,00 nei centri abitati (mt. 0,00 per le recinzioni).

4. Per le sole recinzioni aventi le caratteristiche contemplate all'Art. 26 del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada (siepi e siepi morte di altezza non superiore a 1 mt.), le distanze di cui al comma precedente possono essere ridotte fino a 1 mt..

5. Sono fatte salve eventuali indicazioni grafiche degli elaborati del PRG o PUG vigente, come pure eventuali prescrizioni tecniche particolari degli Enti di gestione preposti.

### **Art. 222. Distanza da un altro edificio (D3)**

1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione degli edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

— D3 = valore preesistente,

— VL = valore preesistente.

2. Negli interventi di recupero che comportano modifiche della sagoma di edifici esistenti, i valori da rispettare per le parti modificate sono:

— D3 = mt. 10,00,

— VL = 0,5 per pareti finestrate,

— VL = 0,4 per pareti cieche o dotate solo di luci.

3. Negli interventi di sola sopraelevazione, si applica soltanto il rispetto dell'indice di visuale libera VL = 1, per la parte sopraelevata.

4. Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a mt. 12,00, i valori da rispettare sono:

— D3 = mt. 10,00,

— VL = 0,5.

5. Negli interventi di nuova costruzione, quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00, il valore da rispettare è la maggiore fra le distanze:

— D3 = mt. 10,00,

— D3 = altezza del fronte più alto.

6. Nel caso in cui entrambe i fronti edilizi non siano finestrati, il valore da rispettare può essere ridotto fino a:

— D3 = mt. 6,00,

— VL = 0,4.

7. In caso di intervento urbanistico preventivo, possono essere stabiliti limiti di distanza D3 diversi da quelli del presente articolo, ma solo con riferimento alla distanza tra edifici compresi nel relativo piano attuativo di dettaglio, e quindi interni al CA.

### **Art. 223. Riduzione delle distanze**

1. I valori minimi di distanza e di visuale libera di cui ai precedenti Articoli, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la realizzazione di interventi minori rispondenti a criteri di pubblico interesse, quali:

— manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;

— manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;

— allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;

— vani ascensore, cavedi tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da norme di legge o da requisiti cogenti del RE;

— adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;

— autorimesse indispensabili per il soddisfacimento dei minimi standard richiesti al servizio di edifici esistenti, in base alla loro destinazione;

— volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici, in generale;

— costruzioni temporanee (C7);

— portici (comprese le pensiline con piedritti), solo al piano terra, sia pubblici che condominiali e privati, vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;

— opere di arredo urbano (C8);

— opere indispensabili per i fini della protezione civile.

2. Le riduzioni di cui al comma precedente, ove del caso, su proposta del Dirigente del Settore, sono stabilite con atto del Sindaco, propedeutico al rilascio del permesso di costruire o dell'autorizzazione, in base ad una specifica motivazione riportata nell'atto stesso, restando impregiudicati i diritti dei terzi. Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.S.L..

## **2.5. INTERVENTI EDILIZI DI MANUTENZIONE**

### **Art. 224. Manutenzione ordinaria (MO)**

1. Manutenzione ordinaria è l'insieme delle operazioni necessarie per mantenere in efficienza un edificio, quando queste hanno un carattere limitato, episodico e occasionale.
2. Sono quindi interventi di manutenzione ordinaria MO quelli che riguardano solo lavori di riparazione e di sostituzione delle opere edilizie di finitura e degli impianti tecnologici. In particolare, sono interventi MO quelli di riparazione e sostituzione di:
  - opere interne: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, impianti tecnici e tecnologici, canne fumarie e di ventilazione.
  - opere esterne, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti: intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, impermeabilizzazioni, coibentazioni, guaine tagliamuro, grondaie, pluviali, canne e comignoli, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, elementi tecnologici ed elementi d'arredo.
3. Gli interventi MO non sono sottoposti a specifiche procedure abilitative, fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, quando necessaria.
4. Quando trattasi di immobili vincolati e notificati, è richiesto il rispetto della L n° 1089/39. Per immobili comunque sottoposti a vincolo di tutela, è richiesto il nulla-osta comunale sui colori.

### **Art. 225. Manutenzione straordinaria (MS)**

1. Manutenzione straordinaria è l'insieme delle operazioni necessarie per mantenere in efficienza un edificio, quando queste hanno un carattere esteso, sistematico e programmato.
2. Sono quindi interventi di manutenzione straordinaria MS quelli che riguardano lavori di riparazione, sostituzione e integrazione di opere edilizie di finitura ed anche strutturali, nonché di impianti tecnologici e di servizi igienici, a condizione che:
  - non alterino la consistenza e la configurazione della SU e del VU dell'edificio, nè delle singole unità immobiliari che lo compongono;
  - non alterino le destinazioni d'uso dell'edificio, nè delle singole unità immobiliari che lo compongono.
3. In particolare, sono interventi MS quelli che riguardano:
  - opere interne: le opere interne dell'Articolo precedente, quando non sono già preesistenti, oppure comportano modifiche delle caratteristiche e posizioni di quelle preesistenti; ed inoltre riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali, nonché l'inserimento di nuovi impianti tecnologici e di nuovi servizi igienici, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente.
  - opere esterne: le opere esterne dell'Articolo precedente, quando non sono già preesistenti, oppure comportano modifiche delle caratteristiche, posizioni, forme e colori di quelle preesistenti; ed inoltre riparazione, sostituzione ed integrazione di parti anche strutturali, nonché l'inserimento di nuovi locali e di nuovi volumi tecnici, nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente; nei locali tecnologici sono ammesse nuove aperture strettamente indispensabili al funzionamento degli impianti.
4. Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, sono inoltre interventi MS quelli che riguardano apparecchiature e allestimenti dell'organizzazione produttiva, quali ad esempio: basamenti, pali, tralici, tubi e canalizzazioni di ogni tipo; cabine, protezioni e partizioni interne; passerelle, trincee, trasportatori ed elevatori; serbatoi, vasche, pensiline, attrezzature di carico-scarico, per la movimentazione e lo stoccaggio delle merci. Tali interventi possono consistere sia in opere interne, sia in opere esterne, e possono anche essere considerati interventi di tipo T3 ai sensi dell'Art. 10 della Circ. Min. LLPP n° 3357/25 del 30/7/85.

5. Gli interventi MS sono sottoposti a:

- asseverazione con dichiarazione d'inizio attività, purché non riguardino immobili con vincolo di tutela;
- autorizzazione edilizia, quando riguardano immobili comunque sottoposti a vincolo di tutela.

## **2.6. INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO PER CONSERVAZIONE**

### **Art. 226. Restauro (R1)**

1. Gli interventi di restauro R1 sono qualificati come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, dirette alla lettura, all'intendimento, alla conservazione ed al recupero di un'unità edilizia-architettonica, considerata come organismo in senso globale, ed insieme come documento testimoniale.

2. Gli interventi R1 riguardano l'unità edilizia-architettonica nella sua interezza e con le sue pertinenze ed aree esterne, nel suo ambiente di appartenenza, riconoscendone lo stato originario e le successive fasi del processo di trasformazione, con i principi della liberazione dalle incongruità, della coerenza tipologica, dell'utilizzazione compatibile, e della prevalenza dei valori culturali (storici, architettonici, artistici, ambientali).

3. Gli interventi R1 possono consistere quindi in un insieme sistematico di opere per la conservazione, il consolidamento, la ricomposizione, la liberazione, il completamento e l'attualizzazione dell'organismo architettonico, che ne consentano gli usi compatibili nel pieno rispetto: dei suoi elementi materiali costitutivi, del suo sistema strutturale, del suo impianto distributivo e della sua risoluzione linguistica, stilistica ed artistica. Possono comprendere anche opere di miglioramento e adeguamento antisismico R7, quando necessario.

4. Eventuali aggiornamenti tecnologici necessari al restauro dell'edificio, debbono avvenire possibilmente operando sulle parti e sulle componenti di minor pregio e maggiormente degradate.

5. Gli interventi R1 sono sottoposti a:

- asseverazione con dichiarazione d'inizio attività, quando hanno soltanto contenuti assimilabili a quelli degli interventi MS, e riguardano immobili non sottoposti a vincoli di tutela;
- autorizzazione edilizia, quando hanno soltanto contenuti assimilabili a quelli degli interventi MS, e riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela;
- permesso di costruire gratuito, nei casi di restauri a carattere più complesso, che risultino del tutto differenti dagli interventi MS.

### **Art. 227. Risanamento conservativo (R2)**

1. Sono interventi di risanamento conservativo R2 quegli interventi di recupero che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili di tipo R1, comprendono anche opere di:

- sostituzione delle strutture edilizie fatiscenti verticali, orizzontali e inclinate, anche con soluzioni tecniche innovative, purché nel rispetto delle posizioni e dei caratteri tipologici originari;
- inserimento di locali ed impianti tecnici, igienici e funzionali, quali quelli sanitari, di trattamento ambientale, di sicurezza ed ascensori, anche con l'aggiunta di nuovi volumi tecnici, purché nel rispetto dei caratteri tipologici originari;
- modesti adeguamenti dei fronti edilizi, delle coperture e della distribuzione interna, purché non ne vengano alterati i caratteri tipologici originari e siano salvaguardati gli elementi di interesse architettonico ed ambientale;
- modifica del numero e della dimensione delle diverse unità immobiliari che costituiscono l'unità edilizia, nonché della loro destinazione d'uso, senza che ne risulti sconvolto l'impianto distributivo del tipo originario;

- sistemazione delle aree cortilive, nel rispetto delle preesistenze significative, anche in funzione della nuova destinazione d'uso dell'unità edilizia.
2. Gli interventi R2 sono sottoposti a:
- asseverazione con dichiarazione inizio attività, quando hanno soltanto contenuti assimilabili a quelli degli interventi MS, e riguardano immobili non sottoposti a vincoli di tutela;
  - autorizzazione edilizia, quando hanno soltanto contenuti assimilabili a quelli degli interventi MS, e riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela;
  - permesso di costruire gratuito, nei casi di risanamenti conservativi a carattere più complesso, che risultino del tutto differenti dagli interventi MS.
3. Gli interventi R2 corrispondono a quelli di cui al punto c) dell'Art. 31 della L n° 457/78.

### **Art. 228. Riqualificazione e ricomposizione tipologica (R3)**

1. Sono interventi di riqualificazione e ricomposizione tipologica R3 quegli interventi di recupero di un'unità edilizia che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili di tipo R1 e di tipo R2, comprendono opere di parziale sostituzione, di adeguamento distributivo e funzionale, ed anche di aumento della SU, che tuttavia risultino compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio e coerenti con il suo processo formativo, e che non ne alterino la sua risoluzione estetica.
2. I caratteri tipologici, costruttivi e stilistici che - nel riconoscimento critico del processo formativo - sono da ritenersi essenziali per il tipo edilizio di cui si tratta, devono essere conservati e valorizzati; ciò riguarda in particolare:
- la sagoma dell'edificio, la sua articolazione volumetrica e la morfologia della copertura;
  - la posizione e la conformazione degli androni, degli atrii d'ingresso e dei corpi scala;
  - il disegno dei fronti e delle bucatore;
  - le caratteristiche ed i materiali delle finiture esterne: intonaci, rivestimenti, manti di copertura, comignoli, cornicioni, zoccolature, marcapiani, marcadavanzali, modanature, cornici, serramenti, inferriate, ornamenti, coloriture, pavimentazioni, ecc.;
  - elementi di pregio, costruttivi e decorativi, che caratterizzino gli ambienti interni;
  - elementi di pregio, costruttivi, decorativi e vegetazionali, che caratterizzino l'area esterna.
3. Gli interventi R3 devono comunque rispettare le seguenti prescrizioni:
- le opere strutturali devono tendere al recupero e all'integrazione di quelle originali ancora in grado di svolgere una funzione statica, impiegando tipi di materiali analoghi a quelli originali;
  - nei casi in cui il recupero delle strutture fatiscenti risulti particolarmente difficoltoso, e ciò sia comprovato da apposita perizia tecnica giurata, queste possono essere demolite e fedelmente ricostruite con i criteri del ripristino tipologico;
  - per il recupero del sottotetto, a condizione che siano rispettati i criteri di cui al comma precedente, l'altezza della linea di gronda può essere aumentata del minimo indispensabile per raggiungere i requisiti di abitabilità, ed eventuali abbaini possono essere aperti solo nel rispetto della tipologia originaria;
  - non è ammessa l'apertura di terrazzi in falda; eventuali altane possono essere realizzate solo nei casi di comprovata preesistenza;
  - l'inserimento di autorimesse che non sia realizzabile al piano terra, nell'interrato o nel sottosuolo, può avvenire come ampliamento o nuova costruzione solo nella parte posteriore dell'edificio o del lotto, purché con soluzione costruttiva ed estetica analoga a quella dell'edificio principale, e senza compromettere elementi di pregio dell'area cortiliva.
4. Gli interventi R3 sono sottoposti a:
- permesso di costruire oneroso, nella generalità dei casi;
  - permesso di costruire gratuito, nei casi previsti dalla legge.



5. Gli interventi R3, ai fini della inammissibilità di varianti in corso d'opera ex Art. 15 L n° 47/85, sono equiparati a quelli di restauro.

#### **Art. 229. Ripristino tipologico (R4)**

1. Sono interventi di ripristino tipologico R4 quegli interventi di recupero che, oltre a comprendere, ove del caso, opere classificabili di tipo R1, R2 ed R3, comprendono anche opere di ricostruzione e di completamento dell'unità edilizia, nei limiti del rispetto di un vincolo tipologico riconosciuto.

2. Gli interventi R4 sono finalizzati alla ricostituzione e reintegrazione del tessuto edilizio nel suo insieme, secondo una regola di coerenza tipologica, e possono quindi portare tanto al completamento di un organismo edilizio che nel passato sia andato distrutto, come pure al completamento di un organismo edilizio che nel passato non abbia raggiunto la sua forma compiuta secondo il processo tipologico riconosciuto nel contesto di appartenenza.

3. Gli interventi R4 comportano la reintegrazione e il completamento del tessuto edilizio secondo caratteri tipologici accertati: o in base a specifiche documentazioni storiche, o, in assenza, in base a un preciso riconoscimento del processo tipologico, nel tempo e nel luogo, e quindi dell'unità edilizia da ripristinare o da completare nella sua forma più coerente con il tessuto edilizio, secondo quanto prescritto nella relativa disciplina particolareggiata.

4. Restano pertanto vincolanti gli allineamenti orizzontali e verticali ricavati dalle regole del tessuto edilizio di appartenenza: intesi sia come allineamenti già preesistenti, sia come allineamenti da conseguire attraverso il progetto di intervento R4.

5. Gli interventi R4 sono sottoposti a:

- permesso di costruire oneroso, nella generalità dei casi;
- permesso di costruire gratuito, nei casi previsti dalla legge.

#### **Art. 230. Cambio della destinazione d'uso (R5)**

1. Sono interventi di cambio della destinazione d'uso R5 di un'unità edilizia o di un'unità immobiliare, quegli interventi che - anche senza comportare l'esecuzione di opere edilizie regolamentate dal presente RE - ne modificano l'uso esistente, ovvero quello previsto, con altro uso ammissibile, secondo le classificazioni e con le limitazioni stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti.

2. Si considerano come ufficialmente in atto, e quindi preesistenti, tutti gli usi in essere alla data di entrata in vigore della LR n° 20/01, come risultanti da licenza, concessione, autorizzazione, certificato catastale o altri atti e documenti aventi data certa e anteriore.

3. La nuova destinazione di progetto, oltre a dover essere consentita dagli strumenti urbanistici, sarà ammissibile se potrà essere adattata all'edificio esistente nel rispetto di tutte le norme del presente R., nonché delle altre norme vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.

4. Per gli interventi R5 si danno due casi:

- R5a = Cambio della destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico CU, determinato dal mutamento dell'uso o rispetto alla classificazione di cui al successivo Capo 10, o rispetto alla classificazione catastale, sempreché tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq. o più del 30% della superficie utile di ciascuna unità immobiliare, fermo restando l'adeguamento degli standard urbanistici;
- R5b = Cambio della destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico CU, negli altri casi.

5. Gli interventi R5 sono sottoposti a:

- Permesso di costruire, se trattasi di interventi di tipo R5a; per i quali il titolo sarà gratuito nei casi previsti dalla legge, ed ogni qualvolta gli oneri di urbanizzazione corrispondenti alla nuova destinazione d'uso non sono superiori a quelli corrispondenti alla destinazione d'uso

esistente; sarà invece onerosa in tutti gli altri casi, per i quali è dovuto il conguaglio fra gli oneri corrispondenti alla destinazione d'uso richiesta e quelli corrispondenti alla destinazione d'uso preesistente;

- autorizzazione edilizia, se trattasi di interventi di tipo R5b, fermo restando l'obbligo di acquisire il parere favorevole dell'A.S.L., quando trattasi di destinazione sottoposta al controllo di igiene e sicurezza delle attività.

### **Art. 231. Recupero per conservazione dei giardini e siti storici (R6)**

1. I giardini, i parchi e gli altri siti paesaggistici storici, quali espressioni del rapporto tra civiltà e natura, sono monumenti viventi che richiedono cure continue, per salvaguardarli nella loro integrità e autenticità, tenendo conto di tutte le parti e di tutti gli elementi che li compongono, nonché dell'intorno ambientale ed ecologico di appartenenza.

2. Gli usi dei giardini, parchi e siti storici devono essere compatibili con le loro caratteristiche ambientali ed ecologiche, tenendo conto della loro rilevante vulnerabilità. Inoltre, anche in relazione alle esigenze stagionali, i cicli ed i criteri colturali e manutentivi debbono sempre avere la precedenza sui tempi e sulle modalità di utilizzazione.

3. Gli interventi sui giardini e siti storici devono sempre essere basati sul rilievo degli elementi che li compongono, ed in particolare:

- della pianta, delle confinazioni e dei percorsi;
- dei profili altimetrici del terreno;
- delle masse vegetali e delle specie che le costituiscono;
- delle acque in movimento o stagnanti;
- degli elementi costruiti o ornamentali.

4. Gli interventi di recupero per conservazione dei giardini e siti storici (R6), sono classificati di due tipi:

- R6a = Conservazione e manutenzione; tale intervento comprende: operazioni colturali continue e periodiche, sostituzioni puntuali di specie originali, rinnovamenti ciclici di specie originali, conservazione e manutenzione degli elementi di architettura.
- R6b = Restauro e ripristino; tale intervento, oltre alle operazioni della conservazione e della manutenzione, comprende: ricostituzione e valorizzazione dell'evoluzione storica del giardino/sito, ricomposizione conseguente alla documentazione storica ed analogica, ripristino di parti mancanti, anche in coerenza con eventuali edifici storici, datazione di tutte le sostituzioni, i ripristini ed i nuovi impianti.

5. Gli interventi di recupero per conservazione dei giardini e siti storici (R6), sono sottoposti a permesso di costruire gratuito.

### **Art. 232. Miglioramento e adeguamento antisismico (R7)**

1. Gli interventi di miglioramento e adeguamento antisismico R7 sono interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente effettuati in ottemperanza al DM LLPP 16/1/97 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche" e successive modifiche e integrazioni, ed in conformità alle istruzioni di cui alla Circ. Min. LLPP n° 65/AAGG. Essi sono classificati di due tipi:

- R7a = interventi di miglioramento antisismico;
- R7b = interventi di adeguamento antisismico.

2. Gli interventi di miglioramento antisismico R7a comportano l'esecuzione di una o più opere riguardanti i singoli elementi strutturali dell'edificio, con lo scopo di conseguire un maggior grado di sicurezza antisismica, senza peraltro modificarne in maniera sostanziale il comportamento strutturale globale. Per tali interventi non è richiesta la verifica formale del livello di sicurezza globale dell'edificio, ma solo la valutazione, anche in forma semplificata, dell'incremento di sicurezza strutturale conseguito. In base alla classificazione di zona sismica, tali interventi sono

obbligatoria per chiunque intenda effettuare interventi locali volti a rinnovare o sostituire elementi strutturali dell'edificio.

3. Gli interventi di adeguamento antisismico R7b comportano l'esecuzione di un complesso di opere sufficienti per rendere l'edificio atto a resistere all'azione sismica, così come definita nel DM 16/1/97 modificato e integrato. Per tali interventi è richiesta la verifica sismica completa secondo modelli di calcolo rappresentativi del comportamento statico globale dell'edificio. In base alla classificazione di zona sismica, tali interventi sono obbligatori per chiunque intenda:

- sopraelevare o ampliare l'edificio;
- apportare incrementi dei carichi superiori al 20%;
- trasformare la struttura dell'edificio;
- effettuare innovazioni o sostituzioni che modifichino il comportamento globale dell'edificio.

4. Quando trattasi di beni architettonici di valore storico-artistico, tutelati ai sensi della L n° 1089/39 o dalla L n° 1497/1939 o comunque di valore riconosciuto, di cui occorra garantire la sicurezza per il rischio sismico, gli interventi di miglioramento o adeguamento antisismico R7 sono ammissibili solo a condizione che non comportino una modifica dei caratteri di cultura figurativa e materiale del manufatto nel suo complesso e nei suoi elementi. Tali interventi, inoltre, devono essere sempre effettuati in conformità alle "Istruzioni generali per la redazione di progetti di restauro dei beni architettonici di valore storico-artistico in zona sismica", impartite dal "Comitato Nazionale per la prevenzione del patrimonio culturale dal rischio sismico" del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali.

5. Gli interventi R7, quando non sono già compresi in un'altra categoria d'intervento, sono sottoposti a permesso di costruire gratuito.

#### **Art. 233. Ristrutturazione edilizia conservativa dell'involucro esterno (R8)**

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia conservativa dell'involucro esterno R8 quegli interventi di recupero che comprendono opere di ristrutturazione edilizia senza vincoli tipologici ed opere di parziale sostituzione dell'organismo edilizio esistente, con la formazione di un organismo nuovo e diverso, ma che tuttavia conservano dell'edificio preesistente l'involucro esterno inalterato nei suoi aspetti stilistici ed estetici, e nei suoi rapporti con l'ambiente circostante.

2. Negli interventi R8 le opere di ristrutturazione e sostituzione edilizia debbono essere contestualmente collegate e subordinate a quelle di recupero e valorizzazione dell'involucro esterno dell'edificio, con il restauro dei particolari architettonici e decorativi esteriori dell'edificio stesso e delle sue pertinenze, rappresentativi della cultura figurativa del manufatto.

3. Gli interventi R8 comprendono le opere di adeguamento antisismico R7b, quando necessarie. Eventuali nuove aperture possono essere inserite solo nei fronti secondari che non siano prospicienti su spazi pubblici.

4. Per gli interventi R8 si danno due casi:

- R8a = Ristrutturazione conservativa dell'involucro, con mantenimento della SU preesistente;
- R8b = Ristrutturazione conservativa dell'involucro, con SU ammessa dall'indice UF.

5. Gli interventi R8 sono sottoposti a:

- Permesso di costruire oneroso, nella generalità dei casi;
- Permesso di costruire gratuito, nei casi previsti dalla legge.

6. Gli interventi T1 corrispondono a quelli di cui al punto d) dell'Art. 31 della L n° 457/78.

#### **Art. 234. Recupero abitativo del sottotetto (R9)**

1. Sono interventi di recupero abitativo del sottotetto R9 quegli interventi finalizzati a recuperare e riutilizzare ad uso abitativo, negli edifici residenziali, i sottotetti preesistenti alla data di adozione del PUG (e non già utilizzati come abitazione), senza che ciò comporti alcuna modifica-

zione delle altezza delle linee di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde del tetto.

2. Negli interventi R9, è richiesto il rispetto delle seguenti condizioni:

- minima altezza (media) interna: AL = 2,40 mt. per le parti destinate ad essere abitate in permanenza; AL = 2,20 mt. per le parti destinate a disimpegni e servizi;
- minimo rapporto illuminante (aperture in falda / pavimento) pari a 1/16;
- almeno un'apertura illuminante verticale nei locali di soggiorno, salvo che si tratti di edificio portatore di vincolo;
- standard urbanistici: aree ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria, o relativa monetizzazione ai sensi della relativa Delibera Comunale;
- parcheggi pertinenziali P3 come da Art. 9 della L. n° 122/89, o relativa monetizzazione secondo quanto previsto dalla relativa Delibera Comunale.

3. Gli interventi R9 sono sottoposti a:

- permesso di costruire oneroso, nella generalità dei casi;
- permesso di costruire gratuito, nei casi previsti dalla legge.

## **2.7. INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO PER TRASFORMAZIONE**

### **Art. 235. Ristrutturazione edilizia (T1)**

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia T1 quegli interventi costituiti da un insieme sistematico di opere tali da trasformare l'organismo edilizio preesistente in un organismo nuovo e diverso dal precedente, in talune o in tutte le sue parti.

2. Negli interventi T1, comunque, l'edificio risultante dalla ristrutturazione stessa deve mantenere sostanzialmente inalterata la sagoma dell'edificio preesistente, nonché della sua area di sedime, a meno dei volumi tecnici non suscettibili di altri usi.

3. Negli interventi T1, peraltro, pur potendosi arrivare per parti a un rinnovo completo dell'edificio, resta esclusa la totale e contestuale demolizione e ricostruzione (salvo prescrizioni di adeguamento sismico di cui al DM LL PP 16/1/97 modificato e integrato), giacché l'esistenza dell'oggetto da ristrutturare in ogni momento dell'esecuzione delle opere è la condizione necessaria perché si dia la categoria del recupero e quindi l'intervento di ristrutturazione.

4. Gli interventi T1 comprendono modifiche, sostituzioni e nuovi inserimenti riguardanti: le strutture orizzontali e verticali, i collegamenti orizzontali e verticali, i locali comunque destinati, i fronti edilizi e le coperture, le aree di pertinenza, le destinazioni d'uso. Gli interventi T1 non comprendono, invece, aumenti della SU o del VU dell'edificio preesistente.

5. Per gli interventi T1 si danno due casi:

- T1a = Ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma preesistente,
- T1b = Ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma preesistente.

6. Gli interventi T1 sono sottoposti a:

- permesso di costruire oneroso, nella generalità dei casi,
- permesso di costruire gratuito, nei casi previsti dalla legge.

7. Gli interventi T1 corrispondono a quelli di cui al punto d) dell'Art. 31 della L n° 457/78.

### **Art. 236. Ristrutturazione con ampliamento (T2)**

1. Sono interventi di ristrutturazione con ampliamento T2 quegli interventi che, in aggiunta alle opere di ristrutturazione classificabili come T1, presentano anche limitati ampliamenti dell'edificio preesistente, e quindi aumenti di SU e di VU, anche eccedenti la sagoma dell'edificio preesistente.

2. Per gli interventi T2 si danno due casi:

- T2a = Ristrutturazione con ampliamento massimo pari al 20% della SU o del VU dell'edificio preesistente;
- T2b = Ristrutturazione con ampliamento massimo fino al raggiungimento degli indici UF o DF.

3. In ogni caso di intervento T2, è necessario che l'ampliamento di progetto venga realizzato contestualmente alla ristrutturazione del resto dell'unità edilizia, secondo un progetto organico complessivo, rimanendo entro i limiti di cui al comma precedente; in caso contrario l'ampliamento stesso dovrà essere considerato come intervento di nuova costruzione.

4. Gli interventi T2 sono sottoposti a:

- permesso di costruire oneroso, nella generalità dei casi,
- permesso di costruire gratuita, nei casi previsti dalla legge.

### **Art. 237. Opere interne di adeguamento igienico-funzionale (T3)**

1. Sono interventi di opere interne di adeguamento igienico-funzionale T3 quegli interventi che:

- non modificano la sagoma, la copertura ed i prospetti dell'edificio;
- non comportano aumento di SU o di VU, salvo che per l'eliminazione di partizioni interne;
- non aumentano le unità immobiliari né il loro carico urbanistico;
- non riguardano parti comuni condominiali né la struttura statica dell'edificio, e comunque non ne recano pregiudizio;
- non alterano le originarie caratteristiche tipologiche e costruttive, quando riguardino immobili sottoposti a vincolo di tutela.

2. Gli interventi T3 non possono costituire un insieme sistematico e correlato di interventi, su più unità immobiliari, in modo tale da realizzare nel complesso una completa trasformazione dell'unità edilizia, configurabile in sostanza come una ristrutturazione.

3. Gli interventi T3 sono sottoposti a.

- asseverazione con dichiarazione d'inizio attività, purché non riguardino immobili con vincolo di tutela;
- asseverazione ai sensi dell'Art. 26 della L n° 47/85 modificata e integrata, quando riguardano immobili sottoposti a vincolo di tutela dagli strumenti urbanistici;
- autorizzazione edilizia, quando riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela ai sensi di legge.

### **Art. 238. Opere esterne di adeguamento estetico-architettonico (T4)**

1. Sono interventi di opere esterne di adeguamento estetico-architettonico T4, quegli interventi che hanno lo scopo di riqualificare l'involucro esterno di un edificio, adeguandolo, sotto il profilo estetico-architettonico, alle esigenze di un maggior decoro urbano e di un miglior inserimento ambientale.

2. Gli interventi di opere esterne di adeguamento estetico-architettonico T4:

- non modificano la sagoma dell'edificio né le destinazioni d'uso;
- non comportano aumento di SU o di VU o di unità immobiliari;
- non riguardano le parti interne né la statica dell'edificio.

3. Gli interventi T4 non si applicano a edifici comunque sottoposti a vincolo di tutela, per i quali l'involucro esterno può solo essere oggetto di interventi di manutenzione oppure di recupero per conservazione.

4. Gli interventi T4 sono sottoposti a:

- permesso di costruire oneroso, nella generalità dei casi,
- permesso di costruire gratuito, nei casi previsti dalla legge.

### **Art. 239. Eliminazione delle barriere architettoniche (T5)**

1. Sono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche T5, all'interno e all'esterno degli edifici, quelli che comportano la realizzazione di opere indispensabili per ottemperare a quanto disposto dalla L n° 118/71 e dal DPR n° 503/96 per gli edifici pubblici, dalla L n° 13/89 per gli edifici privati, e dalla L n° 104/92 per gli edifici privati aperti al pubblico, nonché dai relativi Regolamenti d'attuazione.
2. S'intendono indispensabili le opere minime necessarie per conseguire i requisiti obbligatori di legge in ordine all'accessibilità, alla visitabilità ed all'adattabilità degli spazi di movimento, di vita e di lavoro.
3. Gli interventi T5 sono sottoposti a:
  - asseverazione con dichiarazione d'inizio attività, purché non riguardino immobili con vincolo di tutela;
  - autorizzazione edilizia, quando riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela.
4. Nei casi di immobili con vincolo di tutela, trascorsi 120 giorni dalla richiesta di approvazione senza che la competente Soprintendenza abbia espresso motivato diniego, l'approvazione stessa si intende assentita ai sensi dell'Art. 5 della L n° 13/89.
5. Nei casi di immobili con vincolo di tutela per i quali gli indispensabili interventi di tipo T5 non abbiano potuto ottenere l'approvazione della competente Soprintendenza, l'eliminazione delle barriere architettoniche dovrà essere conseguita, ai sensi dell'Art. 24 della L n° 104/92, con l'allestimento di opere provvisoriale, che rientrano fra quelle di tipo C7.

### **Art. 240. Installazione di impianti tecnologici (T6)**

1. Sono interventi di installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici e/o attrezzature esistenti (T6), quegli interventi che si rendono indispensabili per garantire il rinnovo, l'adeguamento ed il potenziamento degli impianti stessi, in base alle norme di legge, di sicurezza, di igiene, di compatibilità ambientale, di buona tecnica, e di economicità di funzionamento, e che eccedono le operazioni definibili di manutenzione.
2. Sono compresi negli interventi T6 anche quelli che comportano la realizzazione di volumi tecnici, purché si tratti di volumi strettamente indispensabili e non utilizzabili altrimenti, e quindi senza aumento di SU o di VU.
3. Nel caso di insediamenti produttivi, sono compresi fra gli interventi T6 anche quelli riguardanti impianti industriali, come previsto dalla Circ. Min. LLPP n° 1918 del 16/11/77, quando tali interventi sono funzionali ai cicli produttivi esistenti, senza aumento di capacità produttiva, né di SU né di VU.
4. Gli interventi T6 sono sottoposti a:
  - asseverazione con dichiarazione inizio attività, purché non riguardino immobili con vincolo di tutela;
  - autorizzazione edilizia, quando riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela.

### **Art. 241. Realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati (T7)**

1. Sono interventi di realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati T7 quelli volti a dotare gli edifici preesistenti dei parcheggi e/o autorimesse privati necessari per il soddisfacimento dei minimi standard richiesti, ricavandoli nel piano interrato degli edifici stessi o comunque nel sottosuolo del lotto relativo.
2. Tali parcheggi interrati sono realizzati ai sensi della L n° 122/89, e debbono essere come tali progettualmente individuati, e vincolati nella destinazione d'uso al servizio delle unità immobiliari. La loro realizzazione non comporta aumento di SU o di VU.
3. Gli interventi T7 sono sottoposti a:

- asseverazione con dichiarazione d'inizio attività, purché non riguardino immobili con vincolo di tutela;
- autorizzazione edilizia, ai sensi dell'Art. 9 della L n° 122/89, quando riguardino immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela, e quando siano collocati in aree pertinenziali esterne al lotto del fabbricato, oppure al piano terra del fabbricato stesso.

#### **Art. 242. Ristrutturazione urbanistica (T8)**

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica T8, quegli interventi rivolti a ristrutturare l'impianto urbanistico-edilizio sostituendolo in tutto o in parte con altro e diverso impianto, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi - sia di recupero che di nuova costruzione - anche con modificazione dei lotti, degli isolati e delle strade; pur nel recupero complessivo e nella valorizzazione degli aspetti storici e tipici originariamente presenti, secondo il criterio dell'inserimento organico nel tessuto urbano e della coerenza tipologica e morfologica.
2. Gli interventi T8 si attuano mediante Piano particolareggiato o Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, o altro tipo di intervento urbanistico preventivo, in conformità alle specifiche indicazioni di P.R.G..
3. Gli interventi T8 corrispondono a quelli di cui al punto e) dell'Art. 31 della L n° 457/78.

#### **Art. 243. Demolizione e recupero del sedime (T9)**

1. Sono interventi di demolizione e recupero del sedime T9 quegli interventi che - indipendentemente dalla realizzazione di nuove costruzioni - sono finalizzati a rimuovere manufatti preesistenti, anche per recuperarne il sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale. Gli interventi T9 comprendono anche le demolizioni di superfetazioni edilizie.
2. Gli interventi T9 sono sottoposti ad autorizzazione edilizia, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

### **2.8. INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE**

#### **Art. 244. Demolizione e ricostruzione (C1)**

1. Sono interventi di demolizione e ricostruzione C1 quelli che collegano la demolizione di un edificio preesistente alla contestuale costruzione di un nuovo edificio, in conformità alle norme del PRG, del PUG o del PUE, in attuazione di un'unico permesso di costruire. Il nuovo edificio è a tutti gli effetti considerato come nuova costruzione.
2. Per gli interventi C1 si danno due casi:
  - C1a = Demolizione e ricostruzione, al massimo, della SU preesistente;
  - C1b = Demolizione e ricostruzione, al massimo, della SU ammessa dall'indice UF.
3. Gli interventi C1 sono sottoposti a:
  - permesso di costruire oneroso, nella generalità dei casi,
  - permesso di costruire gratuito, nei casi previsti dalla legge.

#### **Art. 245. Ampliamento di edificio esistente (C2)**

1. Sono interventi di ampliamento di edificio esistente C2 quegli interventi di nuova costruzione che, pur essendo organicamente collegati con un edificio esistente, non comportano necessariamente un intervento di recupero di questo. Detto ampliamento avviene in conformità alle norme di zona del PRG, del PUG o del PUE.
2. Per gli interventi C2 si danno due casi:

- C2a = Ampliamento della SU fino al raggiungimento del massimo consentito dall'indice di zona UF;
  - C2b = Ampliamento della SU, al massimo, pari al 20% della preesistente.
3. Gli interventi C2 sono sottoposti a:
- permesso di costruire oneroso, nella generalità dei casi,
  - permesso di costruire gratuito, nei casi previsti dalla legge.

#### **Art. 246. Nuovo impianto edilizio (C3)**

1. Sono interventi di nuovo impianto edilizio C3 quelli che realizzano nuovi edifici e manufatti edilizi, sia fuori che entro terra, e cioè tutti i casi di nuova costruzione edilizia che non ricadono nei precedenti C1 e C2. Gli interventi di nuovo impianto edilizio C3 si attuano in conformità alle norme di zona del PRG, del PUG o del PUE.
2. Gli interventi C3 sono sottoposti a:
  - permesso di costruire oneroso, nella generalità dei casi,
  - permesso di costruire gratuito, nei casi previsti dalla legge.

#### **Art. 247. Attrezzatura del territorio (C4)**

1. Sono interventi di attrezzatura del territorio C4 quelli rivolti alla manutenzione, al ripristino, all'adeguamento, ed alla costruzione di opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione generale e di ogni altra attrezzatura tecnica e tecnologica che serve il territorio (urbano ed extraurbano), comprese le relative gallerie tecniche.
2. Gli interventi C4 sono realizzati dagli organi istituzionalmente competenti per le opere pubbliche di cui trattasi, nonché dagli enti e dalle aziende concessionarie, oppure da privati che abbiano stipulato la relativa convenzione con il Comune, nel rispetto del relativo Piano comunale, quando esistente.
3. Gli interventi C4 sono sottoposti a:
  - autorizzazione edilizia, se realizzati dagli Enti competenti su o sotto il suolo pubblico,
  - permesso di costruire gratuito, negli altri casi.

#### **Art. 248. Modificazione del suolo (C5)**

1. Sono interventi di modificazione del suolo C5 gli interventi sul territorio che ne comportano modifiche morfologiche e altimetriche - quali scavi, reinterri e rilevati - permanenti e significative, o comunque incidenti sulle caratteristiche del contesto.
2. Non fanno parte degli interventi C5 le modifiche connesse con le attività produttive agricole, né quelle connesse con la coltivazione di cave e torbiere, né quelle connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche e con il consolidamento della stabilità dei versanti, effettuate dagli Enti competenti.
3. Gli interventi C5, sempreché risultino ammissibili in base alle risultanze della apposita relazione idrogeologica, quando richiesta, firmata da un Tecnico abilitato, sono sottoposti ad autorizzazione edilizia, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.
4. Gli interventi C5 sono sottoposti ad autorizzazione edilizia, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

#### **Art. 249. Depositi a cielo aperto (C6)**

1. Sono interventi di deposito a cielo aperto C6 quelli che riguardano spazi aperti destinati al deposito - temporaneo o non - di materiali, manufatti e merci (esclusi rottami, cascami e rifiuti),



con finalità di stoccaggio, oppure di esposizione o di vendita, e con esclusione di qualsiasi attività di trasformazione e lavorazione. Tali depositi possono essere collegati ad una specifica attività insediata, oppure no.

2. Non fanno parte degli interventi C6 le discariche pubbliche e quelle regolate dal D Lgs. n° 22/97, che rientrano fra gli interventi C14.

3. Gli interventi C6 sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

#### **Art. 250. Costruzioni temporanee (C7)**

1. Si definiscono costruzioni temporanee C7 le costruzioni, facilmente rimovibili, destinate a far fronte a specifiche esigenze temporanee, e che non comportano permanenti e sostanziali modificazioni dei luoghi in cui si collocano.

2. Rientrano fra le costruzioni C7, ad esempio, oltre ai chioschi provvisori, alle serre mobili ed alle baracche, anche le costruzioni dotate di involucro precario, cioè privo di rigidità propria, quali teli, membrane e simili.

3. Le costruzioni C7 possono essere mantenute in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo, e comunque non superiore a un anno; trascorso tale periodo debbono essere rimosse, oppure regolarizzate con permesso di costruire come costruzioni C3 di nuovo impianto edilizio, in quanto conformi al PUG o ad altri strumenti specifici di settore.

4. Il termine di durata massima di cui al comma precedente non si applica alle costruzioni provvisorie di cantiere, che possono essere mantenute in essere per tutta la regolare durata dei lavori, né alle opere provvisorie finalizzate alla eliminazione di barriere architettoniche in immobili con vincolo di tutela, realizzate ai sensi dell'Art. 24 della L n° 104/92.

5. Allo scadere della costruzione temporanea, l'area di sedime deve essere ripristinata nelle condizioni precedenti, oppure adeguatamente risistemata; ferme restando, ove del caso, le norme relative all'occupazione di suolo pubblico; se necessario, il ripristino o la risistemazione debbono essere garantiti mediante polizza fideiussoria.

6. Gli interventi C7 sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa temporanea, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela, salvi i casi di cui al precedente comma 4.

7. Le costruzioni temporanee C7 regolarmente autorizzate in base alla disciplina precedente l'entrata in vigore del RE, conservano il relativo regime normativo e procedimentale.

#### **Art. 251. Arredo urbano (C8)**

1. Si definiscono interventi di arredo urbano C8 quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbano-paesaggistica dei luoghi; da tale definizione restano comunque esclusi quei manufatti destinati allo svolgimento di un'attività economica.

2. Le opere di arredo urbano C8, sono classificate nel relativo Piano comunale; in generale, sono da intendersi opere C8, anche in relazione al loro impatto visivo ed eventualmente al parere espresso dalla CÈ:

- monumenti, lapidi e cippi commemorativi,
- fontane, fioriere, e oggetti decorativi ed artistici,
- insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari,
- pensiline, cabine e box di pubblico servizio,
- apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici,
- costruzioni leggere da giardino e per i giochi infantili, prive di copertura,
- tende di copertura, aggettanti o altrimenti sostenute,
- sedili, dissuasori di sosta, gettacarta, reggibiciclette, ecc..

3. Gli interventi C8 sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa quando sono realizzati da privati con dimensioni ed in posizioni tali da essere comunque visibili direttamente dagli spazi pubblici principali, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

#### **Art. 252. Allestimento del verde (C9)**

1. Gli interventi di allestimento del verde C9 riguardano le sistemazioni a parco e giardino, comprese quelle dei cortili con presenza di verde, nei casi in cui queste costituiscono un intervento autonomo (non facente parte, cioè, di una più complessa opera edilizia regolata da una specifica procedura), ed hanno tuttavia una loro rilevanza per dimensione ed impatto visivo-paesaggistico; e come tali sono anche classificate nel relativo Piano comunale, quando esistente.

2. Gli interventi C9 sono sottoposti ad autorizzazione edilizia, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela. Quando invece sono parte integrante di un'opera edilizia, rientrano nella relativa procedura.

#### **Art. 253. Campi per attività sportive e ricreative (C10)**

1. Gli interventi di allestimento di campi attrezzati per attività sportive e ricreative, purché del tutto e permanentemente scoperti, comprendono le opere di pavimentazione e le opere accessorie funzionali alla specifica attività sportiva e ricreativa, compreso l'allestimento del verde complementare.

2. Di tali interventi fanno parte anche le piscine del tutto e permanentemente scoperte.

3. Gli interventi C10 sono sottoposti a:

- permesso di costruire oneroso, nella generalità dei casi, il cui onere è commisurato all'area di insediamento AI;
- asseverazione con dichiarazione d'inizio attività, quando hanno un carattere pertinenziale rispetto agli edifici esistenti, sono destinati ad uso privato, e non riguardano immobili sottoposti a vincoli di tutela;
- autorizzazione edilizia, quando hanno un carattere pertinenziale rispetto agli edifici esistenti, sono destinati ad uso privato, e riguardano immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela.

#### **Art. 254. Recinzioni, passi carrai e rampe (C11)**

1. Recinzioni, passi carrai e rampe carraie, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

2. Le recinzioni rientrano negli interventi C11 quando la loro altezza non supera mt. 2,00, a meno che un'altezza maggiore sia richiesta da specifiche norme di sicurezza; quelle che dividono solo aree private, rientrano nel caso C11 solo se hanno un carattere murario. Le recinzioni non classificabili come C11 sono da considerarsi come interventi C3.

3. A confine di strade prive di marciapiede, le recinzioni C11 dei nuovi edifici dovranno rispettare una distanza dalla carreggiata di progetto non inferiore a mt. 1,50, e, in corrispondenza degli incroci, uno smusso circolare di raggio non inferiore a mt. 2,00. In tal caso l'area dell'arretramento è computabile come urbanizzazione primaria.

4. In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.

5. In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento di tipo D, i passi carrai debbono prevedere l'arretramento di almeno 5 mt. dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un ve-

icolo del tipo a cui il passo carraio è destinato. In altri tipi di strade urbane, tale arretramento, quando sia presente un dispositivo di movimento automatico del cancello, può essere ridotto per comprovate esigenze tecniche, previa autorizzazione dell'Ente proprietario.

6. In presenza di rampe d'accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrai debbono disporre di un tratto piano di almeno 4 mt. che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale. Le stesse rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20%.

7. Gli interventi C11 sono sottoposti a:

- asseverazione con dichiarazione d'inizio attività, purché non riguardino immobili con vincolo di tutela;
- autorizzazione edilizia, quando si tratti di immobili comunque sottoposti a vincoli di tutela;
- autorizzazione amministrativa quando si tratti solo di passi carrai e rampe carraie.

#### **Art. 255. Opere cimiteriali (C12)**

1. Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali C12 sono regolati dalla specifica autorizzazione amministrativa, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria.

2. Nel caso di opere di edilizia funeraria di maggiore importanza, è richiesto il permesso di costruire, gratuito.

#### **Art. 256. Distribuzione automatica di carburante (C13)**

1. Gli interventi riguardanti distributori automatici di carburante C13 sono regolati dalla specifica normativa regionale, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale.

2. La disciplina fissa i parametri minimi di insediamento ed è articolata in base alla classificazione di:

- livello di urbanizzazione del comune,
- zona omogenea di insediamento,
- tipologia dell'impianto distributore,
- tipo di carburante distribuito,

3. Gli interventi C13 sono sottoposti al parere vincolante del competente organo dell'Amministrazione Provinciale, e richiedono:

- autorizzazione amministrativa, per quanto riguarda le sole apparecchiature di erogazione e di prepagamento;
- permesso di costruire oneroso, per impianti comprendenti anche le pensiline, lo spogliatoio, i servizi igienici, nonché eventuali fabbricati complementari (officina, magazzino, ecc.) dotati di SU.

#### **Art. 257. Demolizione di rottami (C14)**

1. Gli interventi riguardanti impianti di demolizione e recupero di rottami C14 sono regolati dai relativi strumenti di pianificazione settoriale, nazionale e regionale, ed in particolare dal D Lgs. n° 22/97.

2. Tali interventi sono finalizzati alla gestione integrata di materiali di scarto classificabili come "rifiuti speciali" ai sensi dell'Art. 7 del D Lgs. n° 22/97, con le esclusioni di cui al relativo Art. 8, purché non si tratti di "rifiuti pericolosi" compresi nell'elenco di cui alla Direttiva 91/689 CE-E.

3. Gli interventi C14, previa comunicazione alla Provincia, sono sottoposti all'autorizzazione del competente organo dell'Amministrazione Regionale, e successivamente all'autorizzazione amministrativa comunale.

### **Art. 258. Campeggi (C16)**

1. Gli interventi di allestimento di campeggi C16, sono regolati dalla specifica normativa vigente in materia, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale.
2. Le procedure richieste per gli interventi C16 sono quelle conseguenti alle caratteristiche dei manufatti che questi comprendono, secondo la classificazione del presente RE. In generale, è richiesto il permesso di costruire oneroso, il cui onere è commisurato all'area dell'insediamento AI.

### **Art. 259. Occupazione di suolo pubblico (C17)**

1. Gli interventi di occupazione di suolo pubblico C17 sono disciplinati dal DL n° 285/92 e dal D Lgs. n° 507/93, in funzione della classificazione del Comune, ed in conformità a quanto disposto nel Regolamento Comunale per l'applicazione della Tassa Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche.
2. Gli interventi C17, con o senza la presenza di manufatti e/o impianti, sono di due tipi:
  - permanenti, quando l'occupazione è preordinata a una durata non inferiore a un anno;
  - temporanei, quando l'occupazione è preordinata a una durata inferiore a un anno.
3. Fermo restando il pagamento della tassa relativa, gli interventi C17 sono sottoposti a:
  - permesso di costruire, quando trattasi di occupazione permanente,
  - autorizzazione, quando trattasi di occupazione temporanea.

### **Art. 260. Impianti di pubblicità o propaganda (C18)**

1. Gli impianti di pubblicità o propaganda C18 su suolo pubblico o privato, sono disciplinati, ai sensi del DPR n° 495/92 e del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, dal relativo Regolamento comunale, che ne prevede la casistica e le tipologie. Si applicano, inoltre, le prescrizioni del PUTT/P della Regione.
2. In ogni caso, gli impianti C18 dovranno rispettare il limite minimo di distanza dal confine stradale pari a mt. 1.
3. Gli interventi C18 sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela.

## **2.9. PARCHEGGI**

### **Art. 261. Parcheggi di urbanizzazione primaria (P1)**

1. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 sono parcheggi pubblici o comunque di uso pubblico, che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio urbanizzato, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana.
2. I parcheggi P1 fanno parte della superficie U1 e, in quanto opere di urbanizzazione primaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un'area edificabile, in senso tecnico, e quindi per la sua effettiva edificabilità. Essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.
3. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi P1 sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico e/o dal PUE cui si riferiscono.
4. Ai fini della distanza dal confine di zona D2, non si tiene conto dei parcheggi P1, facendo invece riferimento solo al limite della sede stradale.

5. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P1, si considera il posto-auto con il relativo spazio di manovra. L'area di manovra compresa nel calcolo dello standard P1 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio e non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento.

6. Ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi P1 devono essere adeguatamente alberati e dotati di marciapiedi. I parcheggi P1 possono anche essere coperti.

7. Apposita Delibera Comunale fissa i casi, i limiti e le tariffe per la eventuale sostituzione dell'onere relativo alla realizzazione dei parcheggi P1 con altro corrispondente onere monetario.

#### **Art. 262. Parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2)**

1. I parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.

2. I parcheggi P2 fanno parte della superficie U2 e, in quanto opere di urbanizzazione secondaria, sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un nuovo insediamento, in senso sociale. In tutti gli interventi urbanistici preventivi, essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive a livello di quartiere e delle attrezzature collettive generali.

3. Le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi P2 sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici preventivi da cui dipendono, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico e/o dal PUE cui si riferiscono; le opere necessarie per la loro realizzazione sono eseguite con il concorso dei relativi oneri di urbanizzazione, secondo programmi determinati.

4. Ai fini della distanza dal confine di zona D2, non si considera il parcheggio P2 come una zona urbanistica distinta dalle altre zone per servizi pubblici.

5. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P2, si considera un posto-auto pari a 25 mq.. L'area di manovra compresa nel calcolo dello standard P2 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio e non può essere maggiore di quella destinata allo stazionamento.

6. Ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi P2 devono essere adeguatamente alberati, con almeno un albero ogni 3 posti auto, e dotati di marciapiedi.

#### **Art. 263. Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici (P3)**

1. I parcheggi e le autorimesse di pertinenza degli edifici P3 sono parcheggi riservati al servizio di singoli edifici, che debbono soddisfarne le specifiche esigenze di parcheggio e rimessaggio privato, o comunque ad uso condominiale.

2. I parcheggi P3 fanno parte della superficie fondiaria di pertinenza dei singoli edifici, e vanno progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento edilizio, nella misura prescritta dal relativo standard urbanistico in funzione dell'uso specifico cui è destinato l'intervento.

3. Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P3, si considera un posto-auto scoperto pari a 25 mq., ed un posto-auto coperto pari a 20 mq..

4. I parcheggi P3, e comunque tutti quelli realizzati ai sensi dell'Art. 9 della L n° 122/89 e successive modifiche e integrazioni, per la quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto e non computata come SU, restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare, alla quale sono legati da vincolo pertinenziale sancito con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

#### **Art. 264. Parcheggi di urbanizzazione generale (P4)**

1. I parcheggi di urbanizzazione generale P4 sono parcheggi pubblici o comunque appositamente convenzionati per l'uso pubblico, che non sono al servizio di uno specifico insediamento o di una specifica zona o attrezzatura, ma sono invece preordinati ad un'utilizzazione pubblica di ca-

rattere generale, specialmente per soddisfare il fabbisogno arretrato. Come tali, fanno parte della superficie per opere di urbanizzazione generale UG.

2. Ogni qualvolta sia possibile, i parcheggi P4 devono essere adeguatamente alberati e dotati di marciapiedi. I parcheggi P4 possono anche essere coperti.

## **2.10. USI URBANISTICI**

### **Art. 265. Usi residenziali (1)**

1. Abitazioni private (1.1.): questo uso comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali; ad esso sono assimilati anche i locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l'abitazione, purché abbiano un carattere compatibile e non eccedano i 30 mq. o il 30% della SU. Nelle unità edilizie con più di 5 alloggi, gli spazi per attività condominiali non potranno risultare inferiori a 2 mq./alloggio con un minimo di 20 mq.. Si applica lo standard  $P3 = 0,3$  SU. Corrisponde alle categorie catastali del Gruppo A, ad eccezione di A/10.

2. Abitazioni collettive (1.2.): questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata: quali i collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, i conventi, con i relativi servizi comuni complementari. Si applica lo standard  $P3 = 0,2$  SU. Corrisponde alle categorie catastali B/1 e B/7.

### **Art. 266. Usi sociali a livello di quartiere (2)**

1. Asili nido e scuole materne (2.1): questo uso comprende gli asili nido e le scuole materne, sia pubblici che privati. Si applica lo standard  $P3 = 0,2$  SU. Corrisponde alla categoria catastale B/5.

2. Scuole dell'obbligo (2.2): questo uso comprende le scuole di tutto il ciclo dell'obbligo, elementari e medie, sia pubbliche che private. Si applica lo standard  $P3 = 0,2$  SU. Corrisponde alla categoria catastale B/5.

3. Servizi collettivi di quartiere (2.3): questo uso comprende i vari servizi pubblici - o comunque di uso pubblico - a livello di quartiere, quali le delegazioni comunali, i centri civici ed i centri sociali e sociosanitari; comprende pure i mercati ambulanti ed altri servizi assimilabili. Si applica lo standard  $P3 = 0,2$  SU. Corrisponde alle categorie catastali B/4, B/6 ed eventualmente A/9.

4. Servizi religiosi (2.4): questo uso comprende gli edifici per il culto e le opere parrocchiali complementari, comprese quelle per le attività culturali, sociali, ricreative e sportive. Si applica lo standard  $P3 = 0,2$  SU. Corrisponde alla categoria catastale E/7, ed eventualmente B/7.

5. Attrezzature del verde (2.5): questo uso comprende le attrezzature elementari del verde, a livello di quartiere, per la formazione di parchi e giardini, nonché per il gioco, la ricreazione e la pratica sportiva di base; in questo uso possono essere comprese piazze pedonali e parcheggi pubblici di U2. Corrisponde alla categoria catastale C/4, ed eventualmente C/5.

### **Art. 267. Usi terziari diffusi (3)**

1. Negozi e botteghe (3.1.): questo uso comprende i negozi per la vendita al dettaglio (con esclusione delle attrezzature di vendita con  $SU > 400$  mq.) e le botteghe dell'artigianato di servizio, nonché i piccoli laboratori artigiani (con esclusione del servizio-auto), che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali. Si applica lo standard  $P3 = 0,3$  SU. Corrisponde alle categorie catastali C/1 e C/3.

2. Pubblici esercizi (3.2.): questo uso comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali, con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico. Si applica lo standard  $P3 = 0,3$  SU. Corrisponde alla categoria catastale C/1.

3. Uffici e studi (3.3.): questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico. Si applica lo standard  $P3 = 0,3$  SU. Corrisponde alle categorie catastali A/10 e D/5.

#### **Art. 268. Usi terziari specializzati (4)**

1. Attrezzature amministrative e direzionali (4.1.): questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi  $SU > 300$  mq.. Si applica lo standard  $P3 = 0,4$  SU. Corrisponde alle categorie catastali A/10, B/4 e D/5.

2. Attrezzature commerciali integrate (4.2.): questo uso comprende le maggiori attrezzature commerciali, di tipo tradizionale o a libera vendita, organizzate in forma di centro commerciale concentrato e integrato, e comunque tutte quelle aventi  $SU > 400$  mq.; in tale centro, per il suo carattere integrato, possono essere comprese anche altre attività terziarie complementari, con esclusione del commercio all'ingrosso. Si applica lo standard  $P3 = SU$ . Corrisponde alle categorie catastali C/1, C/2, C/3, D/8, ed eventualmente E/4.

3. Attrezzature espositive (4.3.): questo uso comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo. Si applica lo standard  $P3 = 0,4$  SU. Corrisponde alla categoria catastale D/8.

4. Attrezzature ricettive (4.4.): questo uso comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere, gli ostelli, le locande e le pensioni, con i loro servizi comuni e complementari. Si applica lo standard  $P3 = 0,4$  SU. Corrisponde alla categoria catastale D/2.

5. Attrezzature per l'istruzione superiore (4.5.): questo uso comprende tutte le scuole e gli istituti di istruzione che vanno oltre il ciclo dell'obbligo, sia pubblici che privati, con i relativi servizi comuni e complementari. Si applica lo standard  $P3 = 0,3$  SU. Corrisponde alla categoria catastale B/5.

6. Attrezzature sociosanitarie (4.6.): questo uso comprende i presidi sociosanitari, i poliambulatori, gli ospedali, le cliniche, le case di cura ed in genere tutte le attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private, ed assimilabili, quando non hanno il carattere di servizio di quartiere. Si applica lo standard  $P3 = 0,3$  SU. Corrisponde alle categorie catastali B/2, B/3 e D/4.

7. Attrezzature culturali (4.7.): questo uso comprende le attrezzature culturali, pubbliche o private, che non hanno il carattere di servizio di quartiere: biblioteche, musei, sale riunioni, gallerie d'arte, centri ed istituti culturali in genere. Si applica lo standard  $P3 = 0,3$  SU. Corrisponde alla categoria catastale B/6.

8. Attrezzature per lo spettacolo (4.8.): questo uso comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo e il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo. Si applica lo standard  $P3 = 0,4$  SU. Corrisponde alla categoria catastale D/3.

9. Attrezzature sportive-ricreative (4.9.): questo uso comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo. Corrisponde alle categorie catastali C/4 e D/6.

10. Attrezzature per la mobilità (4.10.): questo uso comprende gli impianti e le attrezzature, pubbliche e private, per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni, le rimesse, i parcheggi attrezzati (quando non sono di urbanizzazione U1 ed U2 né pertinenziali), ed i relativi servizi complementari. Corrisponde alle categorie catastali C/6, E/1, E/2, E/3, ed eventualmente E/4.

11. Attrezzature tecniche e tecnologiche (4.11.): questo uso comprende le attrezzature, pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un

servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio. Corrisponde alle categorie catastali E/3, E/4, E/5, E/6, E/8, ed eventualmente E/9.

#### **Art. 269. Usi produttivi urbani (5)**

1. Laboratori artigiani (5.1.): questo uso comprende i laboratori e gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari, come pure piccole industrie a questi assimilabili; ne fanno parte anche un alloggio fino a 120 mq. di SU per opifici di almeno 200 mq. di SU, e due alloggi fino a 240 mq. per opifici di almeno 600 mq.. Si applica lo standard  $P3 = 0,3$  SU. Corrisponde alla categoria catastale D/1.

2. Impianti industriali (5.2.): questo uso comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso 5.1., con tutti i relativi servizi accessori e complementari; ne fanno parte uno o più alloggi fino a 240 mq. di SU, quando l'opificio presenta almeno 1.000 mq. di SU. Si applica lo standard  $P3 = 0,2$  SU. Corrisponde alle categorie catastali D/1, D/7, ed eventualmente D/9.

3. Terziario produttivo avanzato (5.3.): questo uso comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc.. Si applica lo standard  $P3 = 0,4$  SU. Corrisponde alle categorie catastali A/10, B/4, B/5, C/3, D/5, ed eventualmente D/7 e D/8.

4. Magazzini e depositi (5.4.): questo uso comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi. Si applica lo standard  $P3 = 0,2$  SU. Corrisponde alle categorie catastali C/2, C/7 e B/8.

#### **Art. 270. Usi produttivi agricoli (6)**

1. Abitazioni agricole (6.1.): questo uso comprende le abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti di operatore agricolo e di coltivatore diretto; oltre all'abitazione ed ai relativi servizi e accessori, possono essere compresi locali per lavoro a domicilio (che non eccedano i 50 mq. per ogni abitazione), quelli per lo spaccio dei prodotti aziendali agricoli e zootecnici, nonché quelli definibili come strutture agrituristiche. Corrisponde alle categorie catastali F/1 ed F/16.

2. Servizi agricoli (6.2.): questo uso comprende i fabbricati al diretto servizio delle attività aziendali, quali i depositi di mezzi d'opera, di materiali d'uso e di prodotti agricoli e zootecnici, gli spacci di prodotti aziendali, nonché i ricoveri per allevamenti destinati all'autoconsumo ed i locali di prima trasformazione di prodotti per l'autoconsumo. Corrisponde alla categoria catastale F/2, F/3, F/4, F/5 ed F/14.

3. Allevamenti aziendali (6.3.): questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando sono collegati all'azienda agricola singola o associata, ed il carico zootecnico complessivo non supera i 40 q. di peso vivo per ha. di SAU. Corrisponde alle categorie catastali F/3, F/4 ed F/6.

4. Impianti zootecnici intensivi (6.4.): questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando non hanno un carattere aziendale come nel caso 6.3., ma piuttosto un carattere industriale. Questo uso è consentito solo per il mantenimento degli impianti già esistenti alla data di adozione del P.R.G., salvo diversa indicazione del Piano Zonale Agricolo nel rispetto del Reg. CEE n° 2066/1992. Corrisponde alle categorie catastali F/7, F/8 ed F/9.

5. Impianti agroalimentari (6.5.): questo uso comprende le strutture di prima lavorazione e trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, quando tali strutture sono collegate con le aziende agricole singole o associate, e ne trattano i relativi prodotti. Corrisponde alla categoria catastale F/13.



6. Impianti tecnici complementari (6.6.): questo uso comprende le strutture per il diretto svolgimento di attività di servizio e di supporto alle aziende agricole e zootecniche, singole o associate, e che tuttavia sono esterne a queste, quali silos, serbatoi e magazzini, rimesse per macchine di contoterzisti, e simili. Corrisponde alle categorie catastali F/10, F/12 ed F/15.

7. Serre fisse (6.7.): questo uso comprende le serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche. Corrisponde alla categoria catastale F/11.

8. Allevamenti ittici (6.8.): questo uso comprende gli invasi, le vasche e i laghetti destinati alla attività di itticoltura, con le relative infrastrutture di supporto. Corrisponde alla categoria catastale F/9.

#### **Art. 271. Usi speciali (7)**

1. Infrastrutture per il territorio (7.1.): questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di infrastrutture tecniche al servizio del territorio e degli usi urbanistici ivi previsti.

2. Opere di salvaguardia ecologico-ambientale (7.2.): questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di opere per la salvaguardia del territorio e delle risorse territoriali sotto il profilo idrogeologico, ecologico ed ambientale; comprende altresì le opere inerenti la realizzazione di aree di riequilibrio ecologico.

3. Orti urbani (7.3.): questo uso comprende le attività di conduzione di orti urbani a scopo sociale e ricreativo, con le piccole attrezzature complementari ed i servizi di uso comune necessari.

4. Distributori di carburante e servizi-auto (7.4.): questo uso comprende le stazioni di servizio e i distributori di carburante al servizio diretto della rete stradale, nonché le piccole attività complementari di assistenza, pronto servizio e ristoro dell'automobilista, in quanto collegate; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge (anche in relazione al tipo di carburante). Corrisponde alla categoria catastale E/3.

5. Attività estrattive (7.5.): questo uso comprende le attività di coltivazione delle cave e tutte le attività direttamente collegate, quali in particolare le opere di adeguamento delle infrastrutture e di risistemazione del suolo; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge.

6. Campeggi e campi nomadi (7.6.): questo uso comprende l'allestimento e la gestione di campi per l'accoglienza temporanea ed il soggiorno, esclusivamente in abitazioni improprie e precarie, salvi gli indispensabili servizi comuni; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.

7. Allestimenti cimiteriali (7.7.): questo uso comprende tutte le opere funerarie e complementari che si eseguono nei cimiteri; esso è regolato dalla specifica normativa di legge. Corrisponde alle categorie catastali B/7 ed E/8.

8. Usi civici (7.8.): questo uso comprende tutte le attività svolte nell'ambito degli usi civici, secondo le procedure stabilite dalle norme di legge e dalle altre disposizioni vigenti in materia, nonché gli usi pubblici di fatto, consolidati.

### **CAPO 3. REQUISITI DI QUALITA'EDILIZIA E AMBIENTALE**

**Art. 272. Esigenze, requisiti e prestazioni**