

- TITOLO SECONDO -

RIFERIMENTI DELLA DISCIPLINA DI USO DEL SUOLO, ATTRAVERSO INTERVENTI DI CONSERVAZIONE - MODIFICAZIONE - TRASFORMAZIONE; L'ATTUAZIONE URBANISTICA

CAPO I

Classificazione delle attività che usano il suolo

Art.15 Criteri generali di classificazione dedotti da categorie concernenti attività omogenee.

Avvalendosi di categorie concernenti attività omogenee, e loro disaggregazione in raggruppamenti, vengono definiti gli usi ammessi nelle zone territoriali omogenee e nelle zone elementari, di cui al Titolo III della presente normativa; nonché nelle loro eventuali articolazioni morfologico-funzionali. Tali definizioni sono finalizzate alla specificazione dei singoli usi ammissibili, ed ai relativi spazi accessori, integranti l'uso funzionale.

Art.16 Attività abitative

1. Residenza permanente: sono compresi gli alloggi aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso residenziale permanente, ai sensi del Regolamento Edilizio. Sono compresi tutti gli spazi accessori alla residenza quali laboratori, ripostigli, lavanderie, spazi per il lavoro autonomo compatibile con l'attività abitativa, ecc. Sono inoltre inclusi gli spazi di servizio, privati e condominiali; gli spazi per il lavoro domestico ed attività comuni non moleste; i parcheggi pertinenziali.

2. Residenza turistica: sono compresi gli alloggi destinati ad uso stagionale ed i relativi spazi di servizio. Le abitazioni turistiche sono differenziate da quelle permanenti.

Le attività abitative sono da correlare agli spazi pubblici che ne integrano la prestazione, come definiti nella legislazione.

Art.17 Attività volte alla produzione di servizi di ruolo locale e di ruolo territoriale

- 1) Usi di tipo diffusivo: comprendono : gli uffici, studi professionali, ambulatori medici; artigianato di servizio ai consumi privati della popolazione; artigianato di servizio alla produzione di beni ecocompatibile con gli ulteriori usi volti alla

produzione di servizi; laboratori artigianali per attività non moleste; mostre ed esposizioni; attività sociali, culturali, religiose, ricreative, di spettacolo, ecologiche e simili.

- 2) Attività direzionali: comprendono gli uffici di grandi dimensioni, pubblici e privati, le attività direzionali e le sedi di rappresentanza; le attività amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative; gli istituti universitari e di ricerca; le sedi di informatica e telematica
- 3) Attività commerciali al dettaglio: comprendono gli spazi di vendita e di servizio, gli spazi tecnici, di magazzino e di esposizione al servizio dell'attività commerciale al dettaglio.
- 4) Commercio specializzato e attività espositive: comprendono i centri commerciali a vendita diretta, supermercati, esposizione e vendita auto, elettrodomestici, prodotti per la casa. Fanno parte dell'uso gli spazi di vendita, di servizio tecnico e di magazzino.
- 5) Commercio all'ingrosso: comprende le attività commerciali all'ingrosso inclusi gli spazi espositivi, uffici, magazzini, depositi, spazi tecnici di supporto e servizio
- 6) Attività ricettive e residenze a rotazione d'uso: comprendono gli alberghi e le residenze turistiche-alberghiere ovvero pensioni, con i relativi servizi (cucina, spazi tecnici, lavanderia, rimessa, ...) e spazi comuni o di ritrovo (ristorante, bar, sale riunione e congressi).
- 7) Attività pararicettive ed esercizi pubblici: comprendono ristoranti, pizzerie, trattorie, bar, sale ritrovo, fatta esclusione di locali destinati ad attività rumorose o ad elevata affluenza di pubblico (discoteche). Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico, spazi di servizio, spazi tecnici e di magazzino.
- 8) Stazioni di servizio e distribuzione carburante: comprendono le attrezzature ed i servizi di distribuzione carburante, assistenza automobilistica, autolavaggio ivi comprese le attività commerciali di servizio all'utenza automobilistica con i relativi spazi tecnici e servizi di ristoro, questi ultimi fino ad una superficie massima di 100mq
- 9) Attività svolte dalla amministrazione pubblica.

Le attività sono da correlare agli spazi pubblici che ne integrano la prestazione, come definiti nella legislazione.

17.1. Integrazione tra attività.

Le attività abitative e quelle volte alla produzione di servizi possono risultare compresenti nei complessi insediativi ad utilizzazione prevalente residenziale o prevalente terziaria. La disciplina zonale sancisce i rapporti dimensionali tra le attività incidenti nella modalità di utilizzazione del suolo.

Art.18 Attività produttive, industriali o assimilabili

- 1) Attività artigianali produttive e laboratoriali ecocompatibili con le altre attività urbane, abitative e terziarie; attività artigianali incompatibili localizzati in aree urbane specialistiche. Con riferimento alle attività artigianali ecocompatibili, sono compresi nella classificazione gli spazi produttivi, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici. Sono compresi nell'attività artigianale incompatibile gli spazi produttivi, uffici, magazzini, spazi espositivi, spazi di servizio, eventuale alloggio custode.
- 2) Attività produttive industriali e manifatturiere: attività industriali ecocompatibili con le altre attività urbane, abitative e terziarie; attività incompatibili localizzate in aree urbane specialistiche. Per le attività industriali ecocompatibili sono

compresi nella classificazione gli spazi produttivi, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici. Sono compresi nell'attività incompatibile gli spazi produttivi, uffici, magazzini, spazi espositivi, spazi di servizio, eventuale alloggio custode.

- 3) Impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici : comprendono cantine sociali o aziendali, disidratatori, caseifici, sociali o aziendali frigo, etc. annessi ad aziende o consorzi di aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri, centri aziendali di servizio alle aziende agricole per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli; strutture complementari, comprese le abitazioni per il personale di custodia.
- 4) Commercio specializzato e attività espositive: comprendono i centri commerciali a vendita diretta per la media e grande distribuzione commerciale, supermercati, esposizione e vendita auto, elettrodomestici, prodotti per la casa; spazi di vendita, di servizio tecnico e di magazzino.
- 5) Commercio all'ingrosso: comprende le attività commerciali all'ingrosso inclusi gli spazi espositivi, uffici, magazzini, depositi, spazi tecnici di supporto e servizio.
- 6) Attrezzature e servizi di distribuzione carburante, assistenza automobilistica, autolavaggio ivi comprese le attività commerciali di servizio all'utenza automobilistica con i relativi spazi tecnici e servizi di ristoro.

Le attività sono da correlare agli spazi pubblici che ne integrano la prestazione, come definiti nella legislazione.

Art.19 Attività agricole produttive

1. Abitazioni agricole : riguardano edifici il cui uso è riservato ai soggetti aventi i requisiti di cui al Titolo II L.R. 14/82 cioè coltivatori diretti proprietari e proprietari conduttori in economia, ovvero proprietari concedenti ed affittuari o mezzadri considerati imprenditori agricoli a titolo principale. L'uso comprende oltre agli spazi abitativi veri e propri anche gli spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, ecc.). Si considerano tali anche gli edifici colonici posti in zone agricole, ma recuperati o recuperabili ad uso di civile abitazione o ad altri usi compatibili, e abitazioni sparse destinate ad uso civile antecedentemente al 21.04.1983 e/o autorizzato ai sensi della Legge 47/85.

2. Fabbricati di servizio, aziendali o interaziendali, pertinenze agricole : comprendono depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole, ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio di aziende singole od associate. Comprende anche piccoli ricoveri per allevamento zootecnico, di dimensione non superiore a 100 mq se per bovini o equini, 50 mq. se per animali di bassa corte, 30 mq. se per suini.

3. Serre : comprendono strutture provvisorie e strutture fisse per floricoltura e orticoltura intensive di tipo aziendale.

4. Allevamenti zootecnici : comprendono allevamenti zootecnici di dimensione superiore a quella prevista dal precedente punto 2. aventi carattere aziendale o interaziendale o industriale (allevamenti zootecnici di pennuti, animali da pelliccia, bovini, equini, suini, di cani ecc.). Sono compresi nell'uso anche gli edifici di servizio, depositi, uffici ed eventuali alloggi per il personale, per questi ultimi sino ad occupare una S.U. massima complessiva di 200 mq.

5. Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo : comprendono le strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse ed officine per macchine agricole, etc., non appartenenti ad una specifica azienda agricola; è compreso inoltre un alloggio per il titolare o il personale di custodia, con una Su massima di mq.150.

6. Opere di trasformazione del territorio agricolo : comprendono opere di trasformazione del territorio (quali movimenti di terra, sbancamenti a fini colturali, scavi, perforazioni di pozzi, ecc.), finalizzate all'attività agricola ma eccedenti le normali operazioni agronomiche

7. Attività di agriturismo : comprendono le attività come definite dalla legislazione nazionale e regionale limitatamente, per gli usi di tipo abitativo e ricettivo, agli edifici esistenti sul fondo, con caratteristiche funzionali e compatibili a tali usi.

8. elettrodotti, metanodotti, gasdotti, acquedotti: comprendono oltre ai suddetti impianti le relative stazioni di trasformazione o pompaggio ed oleodotti, depositi speciali e/o pericolosi previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale

Art.20 Attività produttive turistico-ricettive all'aperto

Attività ricettive e residenze a rotazione d'uso: comprendono gli alberghi e le residenze turistiche-alberghiere, le pensioni con i relativi servizi (cucina, spazi tecnici, lavanderia, rimessa, ...) e spazi comuni o di ritrovo (ristorante, bar, sale riunione e congressi).

Campeggi e villaggi turistici : comprendono gli spazi di soggiorno e sosta turistica sia con attrezzature smontabili sia con rulottes o camper ed i relativi servizi di supporto, e piccoli locali ad uso commerciale e ricreativo con residenze per il personale addetto. Sono comprese anche costruzioni temporanee ad uso turistico realizzate nell'ambito di insediamenti a gestione unitaria.

Art. 21 Modifica di destinazione d'uso, frazionamento di unità immobiliari, parcheggi

21/1 Modifica di destinazione d'uso

Non é oggetto di titolo abilitativo la modifica di destinazione d'uso all'interno di un raggruppamento di categoria omogenea non comportante opere.

Qualora la modifica comporti opere che non alterino l'aspetto esteriore, e non abbiano implicazioni nei volumi e nelle superfici, la modifica necessita di titolo abilitativo costituito da denuncia di inizio attività.

Qualora la modifica di destinazione d'uso abbia incidenza nella sagoma, nei volumi e nelle superfici, necessita di titolo abilitativo configurato da concessione edilizia (o permesso di costruire).

La modifica di destinazione per uso funzionale diverso da quelli compresi nel raggruppamento di categoria omogenea di appartenenza è subordinata all'acquisizione di titolo abilitativo configurato da permesso di costruire (o concessione edilizia), previa positiva verifica della conformità alla disciplina di uso funzionale della specifica zona normativa (Q.N.T., Titolo III).

La modifica di destinazione d'uso funzionale, qualora usufruisca di titolo abilitativo qualificato come permesso di costruire (o concessione) , comporta la realizzazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche occorrenti, conformi a quanto prescritto dal D.M 2 Aprile 1968, n. 1444, e dalla L.R.20 Marzo 1982, n. 14, applicandosi le disposizioni di cui all'art. 38. Si ammette il ricorso alla monetizzazione dello standard qualora sussistano fattori ostativi che ne impediscano il soddisfacimento.

21/2 Frazionamento.

Si ha frazionamento allorquando l'esistente unità immobiliare viene suddivisa in più unità. Il frazionamento è consentito nel recupero del patrimonio edilizio esistente, anche negli interventi di restauro, qualora autorizzato dall'Amministrazione competente. Le unità immobiliari conseguenti al frazionamento devono risultare conformi a quanto prescritto dalla legislazione, dal punto di vista funzionale, statico, dimensionale e socio sanitario. Valgono le disposizioni di cui al DPR 22 Aprile 1994, n. 425, art.li 3 e seg.ti, concernenti l'accatastamento, e l'abitabilità.

21/3 Accorpamento di unità immobiliari

Si ha accorpamento allorquando più unità immobiliari esistenti concorrono a comporre unità immobiliare caratterizzata da più estesa superficie utile lorda di solaio. L'accorpamento è consentito nel recupero del patrimonio edilizio esistente, anche negli interventi di restauro, qualora autorizzato dall'Amministrazione competente. Le unità immobiliari conseguenti all'accorpamento devono risultare conformi a quanto prescritto dalla legislazione, dal punto di vista funzionale, statico, e socio sanitario.

21.4 Parcheggi pertinenziali

Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle abitazioni localizzate nei nuovi complessi insediativi ad uso prevalente residenziale, ai sensi dell'art.2 Legge 122/89 devono essere previsti nell' ambito del lotto fondiario parcheggi coperti o scoperti in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc. di costruzione fuori terra.

Nelle aree fondiarie di pertinenza di nuove costruzioni localizzate nei nuovi complessi insediativi ad uso di ricettività turistica, ai sensi della l.r. 20 Marzo 1982, n. 14, Titolo II, comma 1.9, "Aree a destinazione turistica", devono essere previsti parcheggi coperti o scoperti congrui con le definizioni parametriche di cui alla suddetta legislazione, con dotazione minima di mq. 8,00 per posto letto.

Nelle aree fondiarie di pertinenza di nuove costruzioni localizzate nei nuovi complessi insediativi ad uso prevalente commerciale, ai sensi della l.r. 7 Gennaio 2000, n. 1, devono essere previsti parcheggi coperti o scoperti congrui con le tipologie di attività commerciale, e le definizioni parametriche concernenti il parcheggio alle stesse connesse.

Le aree per parcheggi così computate rientrano nella superficie fondiaria di pertinenza della specifica costruzione; i volumi per parcheggi coperti, interrati o fuori terra, non sono compresi nel computo dell'edificabilità assentita, e quindi della volumetria della costruzione.

21.5 Parcheggi pubblici

Rientrano nella superficie territoriale le aree da destinare a parcheggio pubblico, da calibrare attraverso i rapporti parametrici di cui agli art.li 3 – 4 - 5 del d.m. 2 Aprile 1968, n. 1444, come riformulato nella l.r. 20 Marzo 1982, n. 14.

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

Art. 22 Specificazione sintetica del modo di utilizzazione

Alla suddetta classificazione si farà riferimento nella specificazione delle utilizzazione funzionale ammessa nella disciplina zonale di cui al Titolo Terzo delle presenti norme, avvalendosi delle seguenti espressioni sintetiche:

- Attività abitative, del tipo 1.1; 1.2
- Attività volte alla produzione di servizi, del tipo 2.1; 2.2; 2.3; 2.4; 2.5; 2.6; 2.7; 2.8; 2.9
- Attività produttive, industriali o assimilabili, del tipo 3.1; 3.2; 3.3; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7
- Attività agricole produttive, del tipo 4.1; 4.2; 4.3; 4.4; 4.5; 4.6; 4.7; 4.8
- Attività produttive turistico-ricettive, del tipo 5.1.

CAPO II: gli interventi

tipi d'intervento su cespiti immobiliari configuranti spazi edificati o non edificati

Art.23 Tipi d'intervento

Per intervento si intende la modalità con la quale operazioni edilizie comportanti conservazione, o modificazione, o trasformazione di cespiti immobiliari vengono progettate e quindi, sulla base di atto autorizzativo rilasciato dal comune, effettuate. Le molteplici modalità praticabili conducono a classificare gli interventi per tipi, dedotti dalla natura e dal carattere del cespite immobiliare, e dal contenuto delle operazioni contemplate.

Gli interventi praticabili nell'ambito comunale si classificano altresì sulla base del carattere dei cespiti su cui si applicano, individuandosi interventi aventi ad oggetto:

- il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, edificato e non, ricadenti nel perimetro della città consolidata o in via di consolidamento (z.t.o. del tipo A o B), e nell'ambito non urbano, in zone ad uso agro silvo pascolivo;
- la nuova costruzione comportante operazioni di trasformazione urbanistica ed edilizia su suoli dichiarati ad uso urbano nel PRG, comportanti la formazione di nuovi complessi insediativi.

Le definizioni concernenti i caratteri dei tipi d'intervento sull'edificato sono dedotte dalle definizioni di cui all'art.31 della Legge 457/1978, come riformulate nel Dpr 6 Giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", Art. 3, "Definizione degli interventi edilizi". Le integrazioni aggiuntive alle citate disposizioni legislative si fondano sul riscontro di opportunità di specificazione conseguente alla sperimentazione della gestione urbanistica

I tipi d'intervento sugli spazi non edificati estendono le definizioni agli interventi tesi al recupero dell'esistente spazio aperto urbano.

Ai tipi di intervento si riconducono le "categorie di intervento", configuranti combinazioni di tipi di intervento su unità edilizie caratterizzate da articolazioni composite di elementi costitutivi, di volumi e di usi, espone nel Titolo III, Capo II A, delle presenti norme.

CAPO II.A.

Tipi d'intervento, diretto o indiretto, sul costruito configuranti azioni di conservazione o modificazione, con correlate trasformazioni edilizie.

Art.24 Tipi d'intervento relative agli spazi edificati: definizioni

Il Prg definisce tipi di intervento dedotti dalla natura delle operazioni caratterizzanti lo specifico tipo. La disciplina delle modalità di intervento concernenti unità di intervento edilizio può fare riferimento a tipi, o a combinazione di tipi, sulla base delle specificazioni di cui al Titolo Terzo del presente quadro normativo. I progetti di intervento vanno redatti sulla base delle suddette specificazioni. L'effettuazione degli interventi é autorizzata dal Comune, sulla base di verifica di conformità dei progetti alla disciplina urbanistica delle modalità di utilizzazione, intervento ed attuazione prescritta dal Prg per la zona normativa, e sua articolazione, in cui l'intervento ha luogo.

Art.25 Manutenzione ordinaria.

Si intendono per: "interventi di manutenzione ordinaria" gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (T.u.d.l.r.m.e., art.3, lett. a). L' intervento di manutenzione ordinaria degli edifici contempla operazioni di:

- tinteggiatura o pulitura esterna;
- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzione, manto di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione di infissi e pavimenti interni;
- tinteggiature interne;
- sostituzione di rivestimenti interni;
- riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comporti la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Art.26 Manutenzione straordinaria.

Si intendono per "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso (T.u.d.l.r.m.e., art.3, lett. b). L' intervento di manutenzione straordinaria pertanto comprende, oltre alle operazioni di cui al precedente articolo (manutenzione ordinaria) le seguenti operazioni:

- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e interne.
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai piani, coperture) senza che ciò comporti variazione delle quote di intradosso delle strutture stesse e del tipo di materiale impiegato;

- demolizioni o costruzioni di tramezzi divisorii non portanti (muri in foglio);
- la destinazione di uno o più locali, compresi nell'edificio, ai servizi igienici o agli impianti tecnologici mancanti;
- sostituzione parziale o totale con gli stessi materiali degli elementi architettonici esterni ed interni, quali intonaci, inferrate, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimenti, ecc.;

Negli interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa la modifica nella forma e nella posizione delle aperture originali di porte e finestre, e la modifica di posizione, dimensione e pendenze delle rampe di scale".

Si deduce che l'intervento che altera lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici non partecipa della categoria di intervento.

Art.27 Restauro e consolidamento statico

Per restauro si intende l'intervento diretto sulle componenti del patrimonio, volto a mantenerne "l'integrità materiale e ad assicurarne la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali" (T.U.L.B.C.A., art. 34, prg. 1, definizione di restauro). Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

Come disposto dall'art. 35, par. 1, del richiamato T.U.B.C.A, il restauro ad iniziativa del proprietario, possessore o detentore di beni culturali sottoposti alle disposizioni di questo Titolo. è autorizzato o approvato a norma degli art.li 21 e 23 del T.U.B.C.A..

Le disposizioni che escludono le procedure semplificate di controllo urbanistico edilizio in relazione all'incidenza dell'intervento su beni culturali non si applicano ai lavori di restauro espressamente approvati a norma dell'art. 23. A tal fine il soprintendente invia copia del progetto approvato al Comune interessato (art. 36, par.1, T.U.B.C.A.).

Art.28 Risanamento conservativo

Si definiscono:" di risanamento conservativo" gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (Testo Unico.d.l.r.m.e., art.3, lett. c).

Si definisce come "risanamento conservativo" l'insieme degli interventi destinati al recupero dell'edificio per garantirne la conservazione e la funzionalità. L'intervento riguarda le costruzioni il cui impianto tipologico sia individuabile ed architettonicamente qualificato, e consistono in interventi effettuati senza alterazioni volumetriche, allo scopo di ripristinare la struttura tipologica e l'aspetto originario nel caso in cui gli immobili da tutelare, isolati o inseriti in complessi stratificati, risultino fortemente deturpati da superfetazioni, aggiunte, aggregazioni interstiziali e simili.

Il risanamento conservativo deve perseguire l'adeguamento statico ed antisismico, e può contemplare la realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nonché nuove destinazioni d'uso purché compatibili con la tutela degli immobili, dei contesti e del sito considerato nel suo insieme. Non contempla adeguamento dimensionale ai fini igienico - sanitari.

28/1 - Eliminazione di superfetazioni

Nell' ambito degli interventi di risanamento e restauro conservativo, si pone l'intervento di eliminazione di "superfetazioni". Si intendono per superfetazioni "a) le aggiunte ad edifici residenziali non autorizzate o comunque prive di valore architettonico, quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad uso di autorimessa; b) i capannoni ad uso artigianale o industriale e commerciale, nonchè i depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura non autorizzata di tettoie, o mediante la copertura di aree cortilive".

28/2 - Adeguamento prospetti

Nell' ambito degli interventi di risanamento e restauro conservativo, si individua l'intervento di "adeguamento prospetti". L'intervento ha ad oggetto "gli elementi di facciata, quali balconi, logge, pensiline, ringhiere, rivestimenti bancali, stipiti, coperture in materiali plastici o lamiere ecc., incompatibili con le caratteristiche ambientali del contesto ", come tali da eliminare, perseguendosi la ricomposizione degli elementi configuranti i prospetti delle unità edilizie, con riferimento alla coerenza ambientale, di contesto, e tipo morfologica.

Art.29 Ristrutturazione degli edifici

Si definiscono "di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (T.u.d.l.r.m.e., art.3, lett. d).

Pertanto il ripristino tipologico é partecipe della ristrutturazione edilizia.

La ristrutturazione degli edifici comprende, oltre alle operazioni della manutenzione straordinaria, le operazioni di sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai piani, coperture) con eventuali variazioni della quota dei solai, nella misura strettamente necessaria a raggiungere le altezze minime interne regolamentari.

La ristrutturazione parziale degli edifici deve perseguire l'adeguamento statico; può contemplare la realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, anche attraverso adeguamento dimensionale delle unità immobiliari nei limiti delle norme specifiche di zona; può contemplare nuove destinazioni d'uso purché compatibili con la tutela degli immobili, dei contesti e del sito considerato nel suo insieme.

29/1 - Adeguamento funzionale degli alloggi

Nell'ambito della ristrutturazione di edifici come sopra definita si individua l'intervento di "adeguamento funzionale degli alloggi" "L'adeguamento funzionale degli alloggi, ove consentito, deve eseguirsi secondo progetti dettagliati e qualificati culturalmente.

L'aumento delle superfici utili, se consentite, deve essere realizzato in modo da integrarsi spazialmente con la volumetria esistente. I progetti devono documentare esaurientemente - anche con fotografie - lo stato di fatto."

La ristrutturazione degli edifici, parziale o integrale, deve perseguire l'adeguamento statico ed antisismico delle unità immobiliari ed edilizie oggetto di intervento ; può contemplare la realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, anche attraverso adeguamento dimensionale delle unità immobiliari nei limiti delle norme specifiche di zona; può contemplare nuove destinazioni d'uso purché compatibili con la tutela degli immobili, dei contesti e del sito considerato nel suo insieme.

29/2 - Adeguamento prospetti

Nell' ambito degli interventi di ristrutturazione, si pone l'intervento di "adeguamento prospetti". L'intervento ha ad oggetto "gli elementi di facciata, quali balconi, logge, pensiline, ringhiere, rivestimenti bancali, stipiti, coperture in materiali plastici o lamiere ecc., incompatibili con le caratteristiche ambientali del contesto ", come tali da eliminare, perseguendosi la ricomposizione degli elementi configuranti i prospetti delle unità edilizie, con riferimento alla coerenza ambientale, di contesto, e tipo morfologica.

29/3 Ristrutturazione edilizia integrale

Gli interventi di ristrutturazione edilizia integrale si riferiscono alla costruzione di manufatti previa demolizione dei preesistenti cespiti immobiliari configuranti unità edilizie prive di interesse architettonico e tipologico, e sono finalizzati alla riqualificazione del contesto attraverso la realizzazione di manufatti in sintonia con l'ambiente circostante, nel rispetto dei perimetri e delle altezze riscontrati nei preesistenti volumi demoliti, e delle aree di sedime.

Per gli interventi suindicati valgono i vincoli planimetrici e altimetrici dati dal rilievo edilizio, dalla conformazione del lotto di pertinenza, dal profilo altimetrico delle cortine edilizie o dei fabbricati confinanti, dalla presenza di eventuali aree a verde.

Art.30 Demolizione senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione si riferiscono ad immobili privi di interesse architettonico o tipologico che insistono in aree da restituire alla condizione di area libera dall'edificazione.

Art.31 Interventi di nuova costruzione

Si intendono per: "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti (T.u.d.l.r.m.e., art.3, lett. e).

Sono comunque da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio - rice - trasmettenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato (T.u.d.l.r.m.e., art.3, lett. e)

Art.32 Ristrutturazione urbanistica.

Si intendono per: "interventi di ristrutturazione urbanistica" quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, e della rete stradale (T.u.d.l.r.m.e., art.3, lett. f).

Tali sono gli interventi pubblici o privati finalizzati al miglioramento del tessuto edilizio esistente, comportanti interventi di sostituzione, modificazione, ricostruzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio progettati in conformità alle disposizioni di uso, intervento ed attuazione di cui al Prg.

Art. 33 Interventi definiti attraverso opere

Possono avere luogo interventi caratterizzati da opere, quali:

- opere interne ad unità edilizie o immobiliari, ad uso residenziale, o ad uso produttivo; - opere di adeguamento igienico sanitario, con o senza adeguamento dimensionale;
- opere volte a dotare le unità immobiliari di parcheggi privati;
- opere volte alla eliminazione delle barriere architettoniche;
- opere volte a consolidare muri di sostegno dei terrazzamenti agricoli.
- opere concernenti recinzioni, cancellate, muri di cinta;
- opere sportive non comportanti creazione di volumetrie;
- opere per impianti tecnologici;
- opere volte all'uso dello spazio non costruito.

Possono altresì avere luogo interventi volti a dotare l'insediamento di :

- opere di urbanizzazione primaria, o secondaria, come definite nella legislazione;
- opere infrastrutturali diffuse.
- opere infrastrutturali varie
- opere a rete

Art. 34 Opere interne ad unità immobiliari, ad uso residenziale, o ad uso produttivo;

Si definiscono tali le opere interne a singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, nè comportino aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nella zona territoriale omogenea del tipo A, come perimetrata nel Prg, non modificchino le destinazioni d'uso, e rispettino le originali caratteristiche costruttive. Non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse. Le opere dette sono oggetto di denuncia di inizio di attività. Dette opere sono ammesse sulle componenti del patrimonio edilizio non oggetto di disciplina di tutela, attraverso interventi di restauro, come definito nel Titolo III, Capo III, del presente Q.N.T.. Nelle unità edilizie oggetto di restauro in quanto sottoposte alle limitazioni di cui alla n. 490/1999, le opere interne vanno contemplate nel progetto di intervento di restauro, e sono oggetto di procedimento autorizzativo correlato a questa tipologia di intervento. Nei manufatti ad uso produttivo, si definiscono opere interne le trasformazioni interne alle unità edilizie intese ad assicurare la funzionalità degli impianti produttivi ed il loro adeguamento tecnologico, che non alterino le caratteristiche complessive dell'immobile, non alterandone le caratteristiche strutturali e l'estetica.

Art. 35 Opere di adeguamento igienico sanitario, con o senza adeguamento dimensionale.

35/1 Adeguamento funzionale

Le trasformazioni edilizie aggiuntive ad opere interne, che adeguano le condizioni di aereazione e luminosità agendo sugli accessi, e finestrate, danno luogo all'adeguamento funzionale. Le opere di adeguamento funzionale incidenti sulla forma esteriore delle unità edilizie vanno autorizzate sulla base di progetto edilizio attestante la compatibilità degli interventi con i complessivi caratteri dell'organismo edilizio, tipologici, morfologici e linguistici. Il titolo abilitativo si qualifica come denuncia di inizio di attività. Le opere di adeguamento funzionale sono ammesse su tutto il patrimonio edilizio, ad eccezione delle unità edilizie obbligatoriamente oggetto di interventi di restauro conservativo, nel cui ambito vanno progettati eventualmente interventi di adeguamento.

35/2 Adeguamento igienico sanitario

Le trasformazioni edilizie aggiuntive ad opere interne, che dotano le unità immobiliari ed edilizie di impianti igienico sanitari integrativi di quelli esistenti senza aumento di superficie utile, danno luogo all'adeguamento igienico sanitario. Le opere di adeguamento igienico sanitario senza aumento di superficie utile sono oggetto di dichiarazione asseverata. Sono ammesse su tutto il patrimonio edilizio, ad eccezione delle unità edilizie obbligatoriamente oggetto di interventi di restauro conservativo, nel cui ambito vanno progettati eventualmente interventi di adeguamento.

35/3 Adeguamento igienico sanitario con adeguamento dimensionale

L'adeguamento igienico sanitario può perseguirsi attraverso adeguamento della superficie utile, incrementata fino ad un massimo del 15%. In tale caso l'adeguamento igienico sanitario si persegue attraverso adeguamento dimensionale. Negli

interventi caratterizzati da adeguamento dimensionale l'aumento delle superfici utili deve essere realizzato in modo da integrarsi spazialmente con la volumetria esistente. I progetti di riferimento del procedimento autorizzativo devono documentare esaurientemente lo stato di fatto, anche con fotografie.

Le opere di adeguamento igienico sanitario con aumento di superficie utile perseguito con l'applicazione dei rapporti tra superficie esistente e suo incremento, sono ammesse sulle componenti del patrimonio edilizio non oggetto di interventi di restauro o risanamento. L'adeguamento dimensionale qualifica l'intervento come parziale ristrutturazione degli edifici, ed è oggetto di denuncia di inizio di attività, onerosa, o gratuita se riferita a edifici unifamiliari (L.10/77, art. 9, comma d). L'intervento di manutenzione straordinaria non consente adeguamento dimensionale.

Art. 36 Opere volte a dotare le unità immobiliari di parcheggi privati.

L'intervento con opere di parcheggio costituenti pertinenze di unità immobiliari esistenti è stato disciplinato con la Legge 24 Marzo 1989, n. 122, "Disciplina in materia di parcheggi...", che all'art. 9, recita come segue:

" 1 - I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica e ambientale..

All'art. 11 si precisa che " Le opere e gli interventi previsti dalla presente Legge costituiscono opere di urbanizzazione ".

Riferimento di detta Legge è quindi il patrimonio edilizio esistente, costituito dal fabbricati, e da superfici libere che ne integrano i caratteri.

Sulla base di detta legge, il presente Prg assume quale obiettivo l'idonea dotazione delle unità immobiliari di superfici, scoperte o coperte, pertinenze delle stesse specificamente destinate ed allestite per il parcheggio, obiettivo da perseguire attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, con lo scopo di attenuare l'utilizzazione dei parcheggi pubblici per il soddisfacimento di bisogni primari privati.

Negli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio esistente gli interventi sulle unità edilizie, costituite dall'insieme delle unità immobiliari e dalle parti comuni, devono perseguire la dotazione dell'unità edilizia di spazi coperti destinati a parcheggio, di pertinenza delle unità immobiliari, perseguendo la disponibilità di uno o più posti auto per ciascuna unità immobiliare.

In quanto opere di urbanizzazione, specificanti standard urbanistici, i parcheggi privati possono attuarsi anche nelle aree libere di superfici fondiari, e nel loro sottosuolo, qualora l'intervento sia conforme alla disciplina volta alla valorizzazione dell'identità archeologica del territorio comunale, di cui al Titolo III, art.li 96, 103, 105 del presente Q.N.T., avvalendosi di titolo abilitativo costituito da denuncia di inizio di attività. Va definito atto unilaterale d'obbligo concernente la pertinenza,

Parcheggi pubblici nelle zone edificate o parzialmente edificate possono eseguirsi con ricorso all'esproprio, o alla cessione compensativa di superfici di suolo dal privato al pubblico, o all'asservimento d'uso, come specificata negli atti di convenzione integranti la concessione ad edificare.

In interventi di nuova edificazione in aree di trasformazione ad attuazione indiretta valgono le disposizioni sul parcheggio privato (mq. 1.00 per mc. 10 di edificazione) ; mentre la dotazione di superfici destinate al parcheggio pubblico va perseguita attraverso la acquisizione obbligatoria di idoneità insediativa, perseguita con dotazione di standard urbanistici obbligatori.

Art. 37 Opere varie

Si considerano come varie le seguenti opere:

- *Opere volte al consolidamento dei muri di sostegno dei terrazzamenti agricoli.*
- *Opere volte alla eliminazione delle barriere architettoniche.*
- *Opere concernenti recinzioni, cancellate, muri di cinta;*
- *Opere destinate ad attività sportive non comportanti creazione di volumetrie.*
- *Opere connesse agli impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici.*
- *Varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie che non cambino la destinazione di uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;*

Sono subordinati alla denuncia di inizio di attività le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori interni, ovvero in manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio; nonché le opere concernenti la realizzazione di recinzioni, cancellate, muri di cinta, ed aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie; varianti a concessioni edilizie già rilasciate.

Per dette opere non può ricorrersi alla Dia qualora gli immobili interessati da intervento siano assoggettati alle limitazioni concernenti beni di interesse culturale o ambientale di cui al t.u.l.m.b.c.a., legge 490/1999, volte alla tutela di caratteristiche intrinseche riconosciute di interesse dal presente Prg; o siano comunque assoggettati a discipline comportante il restauro o il risanamento conservativo .

Art. 38 Opere di urbanizzazione primaria, o secondaria

L'insediamento di attività e manufatti finalizzati allo svolgimento di usi urbani del suolo necessita di opere volte a rendere idoneo il sito ai caratteri dell'uso, con riferimento a bisogni sociali, socio sanitari ed ecologici, e di integrazione tra lo spazio privato ad uso funzionale, e lo spazio pubblico urbano.

Gli interventi volti ad adattare il suolo per detto scopo si definiscono opere di urbanizzazione.

La definizione di opere di urbanizzazione si fonda sulla distinzione tra opere di urbanizzazione primaria, ed opere di urbanizzazione secondaria, come differenziato con la legge 29 settembre 1964, n. 847, e confermato nel D.L. n. 380 /2001.

Opere di urbanizzazione primaria :

a) strade residenziali; b) spazi di sosta e parcheggio; c) fognature; d) rete idrica; e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; f) pubblica illuminazione; g) spazi di verde attrezzato.

Opere di urbanizzazione secondaria:

a) asili nido e scuole materne; b) scuole dell'obbligo; c) mercati di quartiere; d) delegazioni comunali; e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi; f) impianti sportivi di quartiere; g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; h) aree verdi di quartiere.

L'articolazione delle suddette opere é riferimento per la definizione degli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria (DPR 6 Giugno 2001, n. 380, art. 16, commi 7 - 8).

38/1 Lo standard

La legge 17 Agosto 1942, n. 1150, Legge Urbanistica, al Capo IV - Norme regolatrici dell'attività costruttiva edilizia, come integrata dalla legge 6 Agosto 1967, n. 765, con l'art. 41 quinquies sancisce che "In tutti i comuni nella formazione degli strumenti urbanistici debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza, , nonchè rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi, e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi". L'obbligo conseguente specifica la consistenza di talune urbanizzazioni primarie.

Il D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 17 della Legge 6 Agosto 1967, n. 765.", ha sancito detta consistenza obbligatoria (mq. 18 ad abitante negli usi residenziali).

La L.R. 20 Marzo 1982, n. 14, al Titolo II, Direttive e Parametri di pianificazione, prg. 1.4 "Standard urbanistici - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale", ha confermato detto standard.

Il decreto legislativo n. 22 del 1997 in materia di rifiuti ha confermato le indicazioni del decreto legge n. 361/1987 convertito nella legge n. 441/1987, comprendendo tra le opere di urbanizzazione secondaria le attrezzature sanitarie previste nella citata legge n. 887/1964; le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate. Dette aree possono essere individuate tra gli standard minimi previsti nel D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444, all'interno dei 2 mq. previsti per attrezzature di interesse comune di tipo sanitario.

Le presenti Norme perseguono la conformità ai limiti prescritti dalla L.R. 20 Marzo 1982, n. 14 (mq. 18,00 ad abitante negli usi residenziali).

38/2 Correlazione tra aree a standard ed opere di urbanizzazione

La legge 28 Gennaio 1977 n. 10, Norme per l'edificabilità dei suoli, all'art.1 ha sancito che "Art. 1 - Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione...Art. 3 - La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonchè al costo di costruzione".

I suddetti criteri sono stati confermati nel DPR 6 Giugno 2001, n. 380, Capo II, "Permesso di costruire", con riferimento alla definizione degli interventi di trasformazione urbanistica subordinati a permesso di costruire (art. 10); e con riferimento al

"contributo di costruzione" (Sezione II, art. 16) da applicare agli interventi di trasformazione, oggetto di permesso di costruire (art. 16, comma 1), ed applicabile agli interventi oggetto di denuncia di inizio di attività (art. 12, comma 4).

L'art 9 della legge 28 Gennaio 1977 n. 10, sancisce che la concessione è gratuita per talune categorie di opere (opere nelle zone agricole); e per talune categorie di intervento (restauro; risanamento conservativo; ristrutturazione senza adeguamento dimensionale, e condizionata a caratteristiche tipologiche se con adeguamento dimensionale; manutenzione straordinaria; opere pubbliche ed opere di urbanizzazione).

I suddetti criteri sono stati confermati nel DPR 6 Giugno 2001, n. 380, in rapporto alla natura delle opere.

L'art 13 della legge 28 Gennaio 1977 n. 10, sancisce che "Fino all'approvazione dei programmi di attuazione la concessione è data soltanto su aree dotate di opere di urbanizzazione o per le quali esista l'impegno dei concessionari a realizzarle".

Il criterio é stato confermato dal DPR 6 Giugno 2001, n. 380, art. 12 comma 2 laddove si sancisce che "Il permesso di costruire é comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso".

Va quindi soddisfatto il disposto legislativo, concernente i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi, assicurandone attraverso la convenzione l'attuazione, in quanto opere di urbanizzazione. La presenza delle opere di urbanizzazione è infatti necessaria onde perseguire il rilascio di concessione. In mancanza o in carenza, dette opere vanno attuate dai concessionari, assicurandone la realizzazione attraverso convenzione correlata a piano esecutivo, o concessione.

L'esecuzione di specifica opera di urbanizzazione per iniziativa di promotori privati è oggetto di concessione gratuita (legge 10/77, art. 9, lett. F, confermato nel DPR 380/2001).

38/3 Standard locali e bisogni generati da intervento

Nelle aree di trasformazione urbanistica, ad attuazione indiretta, o ad attuazione diretta, le opere di urbanizzazione e gli spazi di cui agli standard urbanistici conseguenti al bisogno generato dall'intervento sono definiti nello strumento attuativo del Prg, nella forma o di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata o pubblica, o di progetto unitario di intervento. Le aree conseguenti non sono quindi di norma localizzate nel quadro normativo cartografico di Prg del tipo P3 e P4.

L'attuazione urbanistica può avvenire o attraverso espropriazione dell'intera unità di suolo perimetrata, destinata al complesso insediativo (come previsto nel DPR 8 Giugno 2001, n. 327, T.U. d.l.r. in materia di espropriazioni per pubblica utilità, art. 7) ; o attraverso obblighi assunti da promotori di intervento, con produzione a loro carico delle opere di urbanizzazione e successiva cessione al comune, sulla base di piano esecutivo o progetto unitario di iniziativa privata, correlato a convenzione.

38/4 Standard locali e bisogno pregresso

Nel perimetro dell'area di modificazione o trasformazione urbanistica, attraverso superfici perimstrate conformanti zone elementari del tipo F, sono localizzati spazi destinati a standard obbligatori, volti a soddisfare il bisogno espresso dalle zone edificate o parzialmente edificate.

Nelle z.t.o. del tipo B, edificate o parzialmente edificate, il Prg ha individuato e perimetrato aree destinate a standard urbanistici volte a soddisfare il fabbisogno comunale pregresso di spazi pubblici.

Attraverso la disciplina dei distretti di intervento, configuranti comprensorio di intervento, dette zone risultano correlate a zone elementari configuranti area edificabile.

L'attuazione urbanistica può avvenire o attraverso iniziativa di promotori, comportante cessione compensativa consensuale e non onerosa degli spazi pubblici al comune, sulla base di piano esecutivo convenzionato o progetto unitario correlato a convenzione, di iniziativa privata; o in mancanza di accordo tra i proprietari del comprensorio, attraverso espropriazione dell'intera area del distretto perimetrato, destinato al complesso insediativo (come previsto nel DPR 8 Giugno 2001, n. 327, T.U. d.l.r. in materia di espropriazioni per pubblica utilità, art. 7, comma c).

38/5 Standard territoriali e bisogno pregresso

Nel perimetro di distretti di intervento localizzati in area di trasformazione urbanistica configurante z.t.o. del tipo C - D, e nel perimetro di distretti di intervento localizzati in z.t.o. del tipo B, nell'ambito di superfici perimetrare conformanti zone elementari del tipo F, sono localizzati gli spazi destinati a standard di ruolo territoriale, volti a soddisfare il bisogno di aree per standard territoriali, che risultano correlate a zone elementari configuranti aree edificabili.

L'attuazione urbanistica può avvenire o attraverso espropriazione dell'intera unità di suolo perimetrata, destinata al complesso insediativo, come previsto nel DPR 8 Giugno 2001, n. 327, T.U. d.l.r. in materia di espropriazioni per pubblica utilità, art. 7, comma a; o per iniziativa di promotori di intervento, comportante cessione compensativa consensuale e non onerosa al comune, sulla base di piano esecutivo convenzionato, o progetto unitario di iniziativa privata correlato a convenzione

38/6 Standard in z.t.o. del tipo A oggetto di attuazione diretta attraverso risanamento conservativo combinato con ristrutturazione edilizia, ed a ristrutturazione edilizia: la concessione con correlata convenzione

Gli interventi di recupero edilizio ad attuazione diretta, da effettuare sull'insieme delle unità immobiliari e dalle parti comuni, devono contribuire a perseguire l'adeguamento qualitativo e quantitativo della dotazione di spazi destinati ad uso pubblico, localizzati nelle zone edificate o parzialmente edificate (z.t.o. del tipo A - B, Titolo Terzo delle presenti Norme Tecniche), nei limiti della loro compatibilità paesistica ed ambientale. Il Prg promuove le integrazioni da apportare al patrimonio edilizio ed urbanistico esistente attraverso la disciplina delle zone omogenee, e la loro articolazione, sulla base della valutazione di compatibilità effettuata nel corso della sua progettazione.

Il Prg prescrive quindi che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente effettuati nell'ambito delle z.t.o. del tipo A e B con il risanamento conservativo correlato a ristrutturazione edilizia, o con la ristrutturazione edilizia integrale, ad attuazione diretta, siano autorizzati attraverso idoneo titolo abilitativo (denuncia di inizio attività o concessione) oneroso in quanto oggetto di contributo di costruzione, correlato a convenzione, comportando detti interventi adeguamento della dotazione di spazi pubblici obbligatori.

La convenzione, atto distinto dalla concessione, regola gli impegni che il concessionario (o promotore) assume nei confronti dell' amministrazione comunale, con riferimento alla dotazione e qualificazione di spazi posti ad uso pubblico, attraverso asservimento non oneroso di superfici private agli usi pubblici concordati, all'allestimento degli stessi.

Le specifiche modalità di asservimento di suoli privati ad usi pubblici sono contemplate nel progetto di intervento, e descritte nella convenzione. Gli spazi pubblici di nuova conformazione devono integrarsi con gli spazi pubblici già esistenti, quali strade, piazze, giardini, parcheggi, e risultare pertanto immediatamente accessibili e fruibili dal pubblico.

Con riferimento ai titoli abilitativi, valgono le disposizioni di cui alla L.R. 28 Novembre 2001, n. 19, art. 2. In tal senso gli interventi effettuati attraverso la ristrutturazione edilizia comportano titolo abilitativo costituito da denuncia di inizio di attività, oggetto di contributo di costruzione, e convenzione.

38/7 Standard urbanistici in z.t.o. del tipo A o B oggetto di attuazione diretta: la concessione con correlata convenzione

Negli interventi di ristrutturazione di unità edilizie, confermativi del preesistente uso abitativo, o modificanti preesistente destinazione d'uso, va posta ad uso pubblico superficie di suolo pari allo standard locale prescritto (mq. 18 ad abitante per gli usi residenziali) dimezzato. La convenzione correlata al titolo abilitativo specifica gli impegni assunti dal promotore dedotti dal progetto di intervento.

Laddove la consistenza dell'unità edilizia oggetto di intervento non consenta la disponibilità di superfici libere di suolo, possono risultare asservite ad uso pubblico superfici coperte, con un rapporto di 0,10 mq. di pavimento per 1 mq. di superficie di solaio. L'uso pubblico non oneroso è proposto dal concessionario, e deve risultare di comune utilità per il concessionario e per l'amministrazione.

In mancanza di utilità pubblica, o per motivazioni espresse dal concessionario di intervento, può procedersi a monetizzare il contributo alla produzione dello spazio pubblico, per un valore pari allo 0,10% della rendita catastale rivalutata, o del presunto valore di mercato desunto da stima certificata dal progettista dell'intervento. L'atto di convenzione sancisce le modalità di uso, di produzione, di manutenzione e gestione.

38/8 Procedimento autorizzativo

Sono soggetti ad attuazione diretta subordinata a concessione senza corresponsione di contributo di costruzione gli interventi da realizzare su aree libere, volti alla produzione da parte di privati di opere di urbanizzazione primaria o secondaria non comportanti volumetrie, collegate funzionalmente con quelle comunali (DPR 6 Giugno 2001, n. 380, art. 17).

Nella produzione di opere di urbanizzazione, in zone elementari del tipo F destinate a spazi pubblici, sono ammissibili interventi di nuova edificazione in aree libere comportanti volumetrie, qualora indicate nei quadri cartografici del Prg, quali parcheggi multipiano fuori terra, o attrezzature di interesse comune. Se volta alla produzione da parte di privati di opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, collegate funzionalmente con quelle comunali, il titolo abilitativo va sempre accompagnato da convenzione, con la quale si specifica le modalità di attuazione e gestione.

Art. 39 Opere infrastrutturali diffuse.

Sono ammessi gli interventi configuranti:

- a) opere di adduzione o distribuzione di acqua;
- b) opere di convogliamento fognario;
- c) opere di adduzione o distribuzione energetica e telefonica ;

d) opere di protezione idrogeologica, qualora non costituiscano opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

Le opere devono risultare compatibili con l'ambiente urbano, promuovendo la razionalizzazione dei rispettivi tracciati, anche con riferimento al sistema dei sottoservizi. L'esecuzione di dette opere è oggetto di concessione gratuita (legge 28 Gennaio 1977, n. 10, art. 9, comma 1, lett. f; e DPR n. 380/2001, art. 17).

Art.40 Opere infrastrutturali viarie, ed aspetti tecnici correlati

Il Prg promuove interventi nella viabilità, di impianto urbano, e di ruolo locale.

Gli aspetti tecnici della viabilità devono essere tali da inquadrarsi nel contesto della tutela dell'ambiente. I quadri normativi cartografici del Prg, del tipo P3,P4, specificano le caratteristiche della sezione stradale della viabilità di impianto urbano di progetto, o da adeguare per perseguire obiettivi di progetto, quale la viabilità definita "di gronda". I quadri normativi cartografici del Prg, del tipo P6, specificano le caratteristiche della sezione stradale della viabilità di progetto di interesse locale.

Laddove non specificato, nella redazione dei progetti di intervento vanno applicate le seguenti indicazioni:

- le caratteristiche tecniche dei nuovi interventi stradali ricadenti nel perimetro dell'ambito dei suoli ad uso urbano devono di norma rispettare le seguenti prescrizioni:

- tratta di viabilità del tipo A : sezione, costituita da due corsie da 3,75 mt. ciascuna, con marciapiedi laterali da 2.25 mt. e zanella, per un ingombro totale di 13 mt. circa, con piazzole di sosta almeno ogni 400 mt.; pendenza fondamentale del 5% (sono ammissibili per brevi tratti incrementi fino ad un massimo del 6 - 7%; da ridurre in eventuale tratta in galleria al 3 - 3,5%); raggio minimo di curvatura orizzontale 40 mt. Va asservita agli usi connessi alla viabilità 1/3 della fascia inedificabile di protezione, volta a promuovere la sicurezza del nastro stradale. Nella superficie asservita possono prevedersi ampliamenti di sezione conseguenti ad allocazione di aree per parcheggio, eventualmente configuranti aree a standard obbligatorio, comportanti arretramento del marciapiede. Qualora classificata quale tratta di viabilità urbana del tipo D ai sensi del Codice della Strada, la fascia di protezione dovrà risultare della profondità di mt. 20,00.

- tratta di viabilità del tipo B, configurante strada giardino : piste di flusso costituite da più corsie, separate da aiuola spartitraffico centrale, di profondità minima pari a mt. 3,00, adibita a verde ornamentale e marciapiede di emergenza. Ciascuna pista si prevede costituita da due corsie. Le ulteriori caratteristiche tecniche si prevedono analoghe alle tratte di viabilità del tipo A.

- i materiali e le forme delle opere d'arte devono essere idonei all'inserimento nell'ambiente circostante. In particolare per gli ampliamenti a valle appaiono rispondenti alle esigenze paesistiche le murature rivestite con pietrame calcareo a faccia vista ad opera incerta senza stilatura dei giunti; qualora risultassero indispensabili strutture a sbalzo, occorre usare solette rettilinee in senso longitudinale, senza mensole, eventualmente con sagome trasversali curvilinee che si raccordino con i muri di sostegno.

Art.41 Opere infrastrutturali per la viabilità urbana di interesse locale

Le opere infrastrutturali per la viabilità urbana di interesse locale si articolano in : a) interventi confermativi della viabilità esistente, volti al suo mantenimento, potenziamento, riallestimento; b) nuovi interventi.

I nuovi interventi si articolano in : a) interventi per la viabilità urbana di interesse locale; b) interventi per la viabilità minore di interesse locale.

In rapporto agli interventi, le prescrizioni di Piano Regolatore Generale sono efficaci con riferimento alle aree interessate, e non sono prescrittive con riferimento allo specifico andamento di tracciato.

Le aree interessate sono desunte dalla fascia di rispetto al nastro stradale, come rappresentata nei quadri cartografici del tipo P3, P4, P6 allegati del Prg, conseguente alle disposizioni di cui alle categorie proposte nel Decreto legislativo 30 Aprile 1992, n. 285, Nuovo codice della strada; e nel D.P.R. 16 Dicembre 1992, n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada" Titolo II, Costruzione e tutela delle strade, e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 42 Interventi nella viabilità di ruolo urbano di interesse locale

42/1 Interventi confermativi.

La disciplina del Prg per le infrastrutture esistenti alla data di adozione ha carattere confermativo. Sono pertanto attuabili su dette infrastrutture, come rappresentate nella cartografia di piano, gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, di consolidamento con ristrutturazione di tratte di interesse locale, di integrazione con spazi da destinare a parcheggio pubblico, o verde pubblico, e marciapiedi.

Il Prg assume che tutta la rete viabilistica urbana venga allestita attraverso marciapiedi, quinte arboree, compatibilmente alle condizioni delle aree attraversate. La fasce di rispetto di cui al Codice della Strada sono riferimento per il possibile allestimento.

L'attuazione degli interventi confermativi avviene attraverso titolo abilitativo, qualora di iniziativa privata.

42/2 Nuovi interventi

Interventi volti a razionalizzare la viabilità di ruolo urbano di interesse comunale sono individuati nella cartografia di piano con riferimento ai tracciati, ed a fasce di protezione interessanti aree. Le aree ad uso di infrastrutture per la mobilità urbana sono classificate dal Prg in rapporto alle caratteristiche della tratta della rete come segue

- aree per la viabilità di interesse locale, di ruolo urbano, dedotte da sezione di mt. 2.50 a corsia, per due corsie + marciapiede.
- aree per trasporti in sede propria
- aree per la circolazione di pedoni e cicli, sentieri
- aree per viabilità interpodere rurale

Le caratteristiche di tratte di viabilità di ruolo urbano di interesse locale di nuova costruzione sono rappresentate nei quadri normative cartografici di piano del tipo P6, allegati al Prg.

42/3 Carattere programmatico dei nuovi tracciati

Nei nuovi interventi, la disciplina delle aree per la viabilità fa riferimento alla complessiva fascia costituita dal tracciato del nastro stradale riportato nei quadri normativi cartografici di piano, e dalle fasce di protezione che lo accompagnano, anche se non rappresentate graficamente.

I limiti delle fasce, se non riportati in cartografia, vanno dedotti dalla classificazione di cui alla Decreto legislativo 30 Aprile 1992, n. 285, Nuovo codice della strada; e nel DP.R. 16 Dicembre 1992, n. 495, "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada" Titolo II, Costruzione e tutela delle strade, come eventualmente modificati ed integrati da successive disposizioni.

Il tracciato rappresentato in cartografia di Piano assume ruolo indicativo. Lo specifico tracciato conseguente dal progetto definitivo di opera potrà snodarsi nei limiti del complessivo ingombro areale di cui al primo capoverso.

La fascia di protezione al nastro stradale è inedificabile, ed alla stessa si applicano le disposizioni risarcitorie di cui al presente QNT, Titolo Terzo, art. 165.

I tracciati con ruolo indicativo possono essere modificati attraverso piani urbanistici esecutivi, o attraverso progetti esecutivi di opere di pubblica utilità.

L'ubicazione dei percorsi per pedoni e cicli è indicativa, ed è specificabile nell'ambito di strumenti attuativi, o di progetti unitari convenzionati. Il piano esecutivo può apportare integrazioni al sistema delle vie di comunicazione di interesse locale.

42/4 *Caratteristiche tecniche dei nuovi interventi nella viabilità di ruolo urbano*

Vanno applicate le seguenti indicazioni:

"- i progetti dovranno essere dettagliati e redatti in scale idonee a rilevare l'esatta morfologia del suolo.

- la sezione stradale deve caratterizzarsi per le contenute dimensioni, e l'andamento longitudinale deve essere tale da limitare al massimo gli scavi e gli sbancamenti, per cui i raggi di curvatura possono essere ridotti al valore minimo necessario alla curvatura delle vetture;

- gli eventuali muri di sostegno devono essere esclusivamente realizzati con paramento in pietra calcarea a faccia vista, senza stilatura dei giunti.

- lungo i tratti stradali devono essere localizzate delle piazzole di scambio, esclusivamente in corrispondenza di idonee conformazioni del suolo, atte ad evitare sbancamenti e riporti".

Nella viabilità minore di interesse locale rientrano le "*strada di nucleo insediativo*", conformi di norma alle seguenti caratteristiche dimensionali:

- 1 x 1 corsia min. mt. 3.00 x 1; zanelle e marciapiedi: mt. 2. 50; pista ciclabile, se compatibile, con tracciato autonomo; verde arborato lineare : mt. 4.00; parcheggio preferibilmente in piazzole, se compatibile: mt. 2.00.

Le costruzioni devono comprendere le sistemazioni di suolo interne all'infrastruttura, ovvero interposte tra questa e le proprietà private contermini, con riferimento al necessario raccordo dei rilevati alle superfici inedificabili adiacenti, mediante riporti sagomato di terreno; alla collocazione di alberature e sistemazione a verde al margine della sede viaria ed all'interno di eventuali incroci; con riferimento alle tecniche di realizzazione di muri di contenimento, e loro rivestimento.

42/5 *Tutela dall'inquinamento acustico*

Valgono le prescrizioni di cui all'art. 8 della L. 26 Ottobre 1995, n. 447, "Legge quadro sull'inquinamento acustico", concernenti l'impatto acustico delle opere di costruzione stradale . La progettazione di opere stradali del tipo D,E,F deve essere corredata da documentazione di impatto acustico.

Art.43 Opere infrastrutturali a rete e reti energetiche

43/1 *Aree per infrastrutture di trasporto in sede propria :*

Sono costituite da impianti per esercizio del trasporto e le relative attrezzature di servizio, nonché da opere infrastrutturali diffuse

Nell'ambito delle stazioni ferroviarie, e di terminal bus, possono essere collocate funzioni terziarie a servizio dei viaggiatori. Gli interventi sono oggetto di concessione.

43/2 *Tutela dall'inquinamento acustico*

Valgono le prescrizioni di cui all'art. 8 della L. 26 Ottobre 1995, n. 447, "Legge quadro sull'inquinamento acustico", concernenti l'impatto acustico delle opere concernenti i sistemi di trasporto collettivo su rotaia .

43/3 *Opere infrastrutturali tecnologiche a rete*

Con riferimento alle "Infrastrutture a rete ", si applicano le seguenti prescrizioni specifiche:

"- i progetti devono essere redatti analiticamente e in idonea cartografia in scala adeguata a determinare le modificazioni del suolo.

- le reti per le infrastrutture energetiche attraversanti l'ambito del suolo ad uso urbano devono essere interrato, e comunque non costituire alterazione visibile dell'ambiente circostante".

Gli interventi sono da considerarsi come opere di urbanizzazione, non oggetto pertanto di contributo di costruzione qualora effettuati da promotori privati.

CAPO II.B :

Tipi d'intervento sul non costruito, nelle z.t.o. di conservazione o modificazione

Art.44 Categorie di intervento relative a spazi non edificati

Le categorie di intervento che interessano il recupero degli spazi costruiti vengono estese anche al patrimonio non edificato, per il quale sono valide le medesime necessità di tutela e quindi di intervento, conseguenti dal necessario recupero degli spazi, da perseguire attraverso operazioni di manutenzione, conservazione, ristrutturazione.

Tali interventi riguardano le aree a valenza paesistico-ambientale presenti all'interno del perimetro della z.t.o. A e B, e gli spazi ad esse annessi (cavità e percorsi); i sistemi delle spazi privati, considerati come spazi liberi ed estesi ai relativi spazi ipogei; le aree interstiziali a verde, pubbliche o private.

Riguardano infine tutti gli spazi non edificati che costituiscono il tessuto connettivo dei nuclei insediativi e le aree ad essi pertinenti, strade - piazze - slarghi - marciapiedi - portici - sottopassi - spazi sosta - parcheggi - piste - ecc.

L'intero sistema del non edificato e le modalità di intervento da attuare vengono riferiti a tre raggruppamenti:

- spazi adibiti a verde, pubblico o privato, interstiziale o marginale;
- spazi privati: corti, ecc.;
- spazi pubblici aperti.

Gli interventi sono classificati nelle seguenti categorie:

- spazi a verde: restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, nuovo impianto;
- spazi privati: restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, nuovo impianto;
- spazi pubblici: restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, nuovo impianto.

Su tutti gli spazi non edificati la manutenzione ordinaria é eseguibile senza titolo abilitativo, la manutenzione straordinaria é oggetto di dichiarazione asseverata. Gli interventi diversi dalla manutenzione sono oggetto di permesso di costruire. Valgono le disposizioni di cui al DPR n. 380, del 2001, come successivamente modificato, art. 22, comma 3.

I quadri normativi cartografici del Prg possono prescrivere specifica categoria di intervento attraverso rappresentazione simbolica. In tal caso la categoria indicata assume ruolo prescrittivo e costituisce l'unica modalità d'intervento consentita. Gli interessati possono comunque presentare richiesta di titolo abilitativo per attuare altra categoria d'intervento rispetto a quella indicata, purché tale richiesta sia accompagnata da documentazione comprovante l'opportunità del cambiamento di categoria prescritta dal Prg. Tale opportunità sarà oggetto di valutazione da parte della Commissione Edilizia che potrà proporla al Sindaco per le determinazioni del caso.

L'Amministrazione si impegnerà a redigere gli specifici piani di settore o speciali, come indicati nella presente normativa, volti alla regolamentazione degli interventi pubblici e privati nelle aree non edificate (verde e acqua, illuminazione pavimentazioni, accessibilità, arredo, insegne e pubblicità) anche nel rapporto col tessuto edificato (colore, immagine panoramica).

Art.45 Manutenzione

Si intendono per interventi di manutenzione, per estensione della dizione agli spazi non costruiti, le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione o più in generale risanamento del paesaggio non edificato originario, o più semplicemente, quel complesso di operazioni volte a mantenere in efficienza le aree libere esistenti.

La manutenzione è ammessa su tutto il patrimonio non edificato rientrante nel perimetro della z.t.o. A e B. Le opere di manutenzione straordinaria sono soggette a dichiarazione di inizio di attività.

Art.46 Restauro

Si intendono, per estensione della dizione di restauro conservativo agli spazi non costruiti, gli interventi volti a conservare tali spazi e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto dei caratteri naturali, formali e strutturali, ne consentano un uso con essi compatibile. Il restauro riguarda spazi non edificati vincolati o di pertinenza di edifici vincolati e/o caratterizzati da presenza di rilevanti valori storico-architettonici ed ambientali, o aree interessate da particolari necessità di tutela.

Si intendono altresì quegli interventi volti alla conservazione integrale delle aree libere da edificazioni, alla tutela di giardini storici e dei terrazzamento agricoli. Le suddette aree sono caratterizzate da particolari necessità di tutela. Gli interventi vanno eseguiti nel rispetto dei caratteri naturali e strutturali delle aree, consentendone un uso connesso a quello degli spazi costruiti cui si riferiscono, purché compatibile con l'assetto originario dei luoghi. Gli interventi di restauro conservativo di spazi non costruiti siti nel perimetro dell'ambito dei suoli ad uso urbano sono soggetti a nullatenza di compatibilità ambientale rilasciatoa dalla Soprintendenza ai Beni AA, se da effettuare su beni localizzati in zona t.o. del tipo A; o a denuncia di inizio attività, se da effettuare su beni localizzati nella z.t.o. del tipo B.

Art.47 Risanamento conservativo

Tale categoria si applica sia su aree di particolare pregio paesistico ed ambientale sia su quelle che, pur non mostrando particolare rilievo o pregio, partecipano dell'intero tessuto del nucleo insediativo, costituendone parte integrante e come tale oggetto di salvaguardia e conservazione. Comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo di parti, l'inserimento degli elementi accessori e l'eliminazione degli elementi ad essi estranei. Gli interventi hanno come obiettivo la conservazione dei caratteri naturali nonché morfologici e formali, e di rapporto con il contesto.

Si intendono per elementi naturali:

- il tipo di vegetazione presente nell'area o comunque le compatibilità con l'habitat locale ed i fattori climatici;
- la natura del territorio ed il controllo della sua permeabilità onde prevenire fenomeni di alluvionamento;

Si intendono per elementi morfologici e formali;

- struttura del territorio non costruito;
- impianto dei giardini storici;
- disegno degli elementi di vegetazione;
- materiali di finitura;
- relazioni con gli spazi costruiti: disegno di fronti, spazi semiaperti (porticati, logge), collegamenti.

Valgono le disposizioni di cui all'art. 46 con riferimento ai titoli abilitanti interventi.

Gli interventi di risanamento conservativo degli spazi non edificati sono realizzati in continuità con i relativi interventi sugli spazi costruiti, potendosi avvalere di un'unico titolo abilitativo.

Art. 48 Ristrutturazione

Si intendono, per estensione della dizione di ristrutturazione agli spazi non costruiti, gli interventi volti a trasformare tali aree mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un assetto in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Tale categoria si applica ad aree normative prive di particolari caratteri morfologici ed ambientali e prive di impianto riconoscibile e/o significativo, ma che registrano la presenza di elementi da conservare o che contribuiscono alla riorganizzazione morfologica dei tessuti adiacenti. Gli interventi sono finalizzati al rinnovo, sostituzione o ripristino di parti del tessuto non edificato da leggersi unitariamente all'adiacente tessuto edificato. Gli interventi di ristrutturazione degli spazi non edificati privati sono realizzati in continuità con i relativi interventi sugli spazi costruiti, potendosi avvalere di un'unico titolo abilitativo.

Art.49 Nuovo impianto

Si tratta di aree per le quali è consentito modificare sostanzialmente l'assetto complessivo, morfologico e strutturale.

Gli interventi negli spazi non edificati sono realizzati in continuità con i relativi interventi sugli spazi costruiti, potendosi avvalere di un'unico titolo abilitativo.

Art. 50 Specificazione sintetica dei tipi di intervento

Alla classificazione esposta nel Capo II del presente Titolo II si farà riferimento nella specificazione dei tipo di intervento ammessi nella disciplina zonale di cui al Titolo Terzo delle presenti norme:

CAPO III : **Modalità di attuazione**

Art.51 Modalità di attuazione

Il Prg si attua attraverso :

- interventi edilizi ad attuazione diretta, specificati attraverso Progetto Unitario, come definiti al Capo VA del presente Titolo, art. 77, correlato a convenzione;
- interventi edilizi ad attuazione diretta fondata o meno su titoli abilitativi (concessione o permesso di costruire, e denuncia di inizio attività), in rapporto alla natura degli interventi.
- interventi differiti, specificati attraverso strumenti urbanistici esecutivi (piani o programmi)

La programmazione dell'attuazione si esercita attraverso il Programma pluriennale di attuazione.

Il Prg. - attraverso la disciplina di cui al Titolo Terzo - definisce le unità di suolo ove trasformazioni urbanistiche si attuano mediante ricorso a piani esecutivi, o mediante interventi non subordinati a piani esecutivi. Gli interventi ad attuazione

diretta devono risultare conformi al disposto di cui all'art. 41 quinquies, comma 6, della L. 17 Agosto 1942, n. 1150, non modificato nella l. urbanistica della regione Campania. (obbligo di p. esecutivo in presenza di costruzioni comportanti volumi superiori a mc. 3.00 per mq di area edificabile, o altezze superiori a mt. 25.00). Per area edificabile si intende nel presente Prg l'area costituita dalla superficie fondiaria, dalla superficie destinata a standard obbligatori integranti l'intervento dedotti dalla consistenza degli interventi, dalla superficie destinata alla viabilità locale.

Nelle zone dichiarate di recupero il Prg si attua attraverso interventi congruenti con le leggi 457/78 e 47/85, come integrate dal DPR n. 380/2001, e con il presente QNT, con riferimento alle modalità di intervento nelle z.t.o. del tipo A, B, ed F.

Art.52 Il Programma Pluriennale di Attuazione

L'attuazione programmata del Prg si esercita attraverso il Programma Pluriennale di Attuazione, come definito nella legislazione regionale.

Il P.P.A. promuove la correlazione tra luoghi ritenuti prioritari, temi e funzioni, soggetti chiamati a responsabilità attuative prescelti anche sulla base di procedure di evidenza pubblica, strumenti di attuazione. Il Programma può quindi inglobare eventuale Programma di riqualificazione urbana.

Fino all'adozione del P.P.A., é consentita l'approvazione di piani attuativi, anche di iniziativa privata, qualora le opere di urbanizzazione primaria previste negli stessi siano funzionalmente collegabili a quelle comunali esistenti (L.R. 28 Novembre 2001, art. 5)

Il Sindaco può assumere le iniziative di gestione urbanistica contemplate dalla vigente legislazione, mirate all'attuazione coordinata di zone e distretti di intervento, conforme alla disciplina urbanistica sancita con il Prg.

CAPO III.A. :

Strumenti per l'attuazione indiretta o differita

Art.53 Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica, o privata, di attuazione del Prg

In conformità alla Legge Regionale 20.03.1982, n.14, ed alla Legge 17.08.1942 n.1150, il Prg. è attuato nelle componenti ad attuazione differita a mezzo di "piani urbanistici esecutivi di iniziativa comunale, alle cui disposizioni é da ricondursi il titolo abilitativo legittimante l'intervento. Gli strumenti urbanistici esecutivi sono redatti ed adottati dal Comune, ed approvati in conformità alle disposizioni di cui alla Legge Regionale 20.03.1982, n.14.

Il Prg. può essere altresì attuato attraverso Piani Urbanistici Esecutivi attuativi del Prg di iniziativa privata, autorizzati dal Comune, definiti come "Piani Convenzionati di Utilizzazione" o di "Lottizzazione" (Legge 17.08.1942 n.1150 art.28: Lottizzazione di aree, come modificata dalle successive disposizioni legislative statali e regionali).

Detti piani possono essere autorizzati fino a quando non sia sopravvenuta la formazione del piano urbanistico esecutivo di iniziativa comunale. L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una Convenzione, da trasciversi a cura del proprietario

Specifici obiettivi rappresentati nel Prg sono perseguibili attraverso Piani Urbanistici Esecutivi di settore, o Programmi di intervento, di iniziativa pubblica, o di iniziativa privata, conformi alle disposizioni della legislazione vigente, nazionale o regionale.

Si richiamano a titolo esemplificativo detti strumenti:

- Piani delle zone da destinarsi alla costruzione di edilizia economica e popolare (PEEP legge 18/04/1962 n°167 e successive modifiche)
- Piani di recupero di preesistenze insediative (legge 457/78 titolo IV, art.27 e segg. nonché legge 28.02.1985 n.47 art.29).
- Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (legge 865/71 art.27) ad iniziativa pubblica.
- Programmi Integrati di Intervento (Legge Regionale 19.02.1996 n.3 in attuazione della Legge 17.02.1992 n.179)
- Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale (Legge Regionale n. 26 del 18 Ottobre 2002, art. 5).

Nel concorrere all'attuazione del Prg, possono essere di iniziativa privata i seguenti strumenti esecutivi:

- Piano esecutivo di iniziativa privata, convenzionato di lottizzazione (L. 17 Agosto 1942, n. 1150, art. 28).
- Piani di recupero di preesistenze insediative (legge 457/78 titolo IV art.27 e segg. nonché legge 28.02.1985 n.47. art.29).
- Programmi Integrati di Intervento (Legge Regionale 19.02.1996 n.3 in attuazione della Legge 17.02.1992 n.179); nonché Programmi integrati come riformulati nella successiva legislazione emanata dalla Regione Campania, e programmi comunque contemplati nella legislazione. Il programma integrato é strumento di intervento urbanistico nei tessuti insediativi della città consolidata da modificare nell'assetto funzionale e tipo morfologico.

La sopravvenuta abrogazione degli art.li dal 13 al 23 della L. 17 Agosto 1942, n. 1150, sancita nel "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" (D.P.R. 8 Giugno 2001, n. 327) non limita il ruolo della pianificazione urbanistica esecutiva di iniziativa comunale, promuovendosi il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo idoneo prescelto tra quelli elencati. Gli elaborati di analisi e progetto concernenti i piani urbanistici esecutivi devono risultare conformi a quanto stabilito nella Legge Regionale 20.03.1982, n.14, Titolo III, Capo II - III - IV - V, come integrata con le disposizioni di cui alle presenti Norme.

Il procedimento di approvazione di piani attuativi del Prg di iniziativa privata é stato disciplinato dalla legge 30 Aprile 1999, n. 136, "Norme di sostegno e di rilancio dell'edilizia pubblica e per interventi in materia di opere a carattere ambientale", che ha sancito quanto segue: " - 22 Piani attuativi degli strumenti urbanistici. 1. L'approvazione da parte dei consigli comunali di piani attuativi di iniziativa privata conformi alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti deve intervenire entro il termine di novanta giorni a decorrere dalla data di presentazione dell'istanza corredata degli elaborati previsti. Qualora vi sia necessità di preventivi pareri o nulla osta, il termine di novanta giorni decorre dalla data in cui tali atti siano acquisiti. Nel caso di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica a seguito di inerzia di privati la predisposizione dei medesimi deve avvenire entro centottanta giorni a decorrere dalla data in cui l'amministrazione ha assunto con provvedimento l'impegno di procedere alla redazione di detti strumenti e la conseguente adozione deve avvenire nei successivi novanta giorni". L'infruttuosa decadenza dei termini di cui alla legge costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo.

Art. 54 Spazi volti alla socializzazione del suolo, opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella formazione degli strumenti attuativi del Prg, specificati nella forma di piani e progetti.

54/1 Correlazione tra opere di urbanizzazione e spazi volti alla socializzazione del suolo (D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444)

Gli "spazi volti alla socializzazione del suolo", perimetrati nei quadri normativi cartografici di piano regolatore, o da specificare nello strumento attuativo del Prg, costituiscono le aree di riferimento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Onde assicurare l'adeguata prestazione dello specifico complesso insediativo, ad uso residenziale o produttivo, integrando i singoli usi funzionali, detti spazi devono risultare conformi alle disposizioni di cui al D.M. 02.04.1968 n.1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati e rapporti tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi), come integrato dalle disposizioni di cui alla L.R. 20 Marzo 1982, n. 14, e dalle disposizioni di cui al presente QNT.

Gli "spazi volti alla socializzazione del suolo" volti a soddisfare bisogni generati dall'intervento sono da identificare, perimetrare, specificare progettualmente e finanziariamente, con stima dei costi di realizzazione, negli elaborati costitutivi dello strumento attuativo del Prg.

Detti spazi sono da localizzare nell'ambito del perimetro della Superficie Territoriale Integrata configurante zona normativa elementare partecipe del comprensorio di intervento definito come distretto nel presente Prg, con perimetrazione definita nei quadri normativi cartografici (elaborati P3 - P4 - P6).

Nel presente Prg si definiscono opere di urbanizzazione primaria gli spazi attrezzati a verde pubblico, i parcheggi, le attrezzature ad uso di attività collettive, la viabilità e gli impianti a rete, integranti i complessi insediativi ad uso residenziale e produttivo secondo i rapporti sanciti nel D.M. 02.04.1968 n.1444, per le specifiche z.t.o., confermati nella L.R. 20.03.1982 n.14, in grado di condurre a compiuta configurazione materiale il complesso insediativo.

Eventuali opere di urbanizzazione secondaria vanno specificate negli elaborati progettuali o di piano di attuazione, con riferimento ai caratteri d'uso, di volume, di costo.

54/2 Tutela dall'inquinamento acustico delle opere di urbanizzazione configuranti attrezzature

Valgono le prescrizioni di cui all'art. 8 della L. 26 Ottobre 1995, n. 447, "Legge quadro sull'inquinamento acustico", concernenti l'impatto acustico.

Deve essere corredata da documentazione di impatto acustico la progettazione di discoteche; circoli privati o pubblici esercizi...; impianti sportivi e ricreativi.

Ai sensi del comma 3 del citato art. 8, è fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti: a) scuole e asili nido; b) ospedali; c) case di cura e di riposo; d) parchi pubblici urbani ed extra urbani; e) nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma 2.

Art.55 Spazi volti alla socializzazione del suolo: specificazioni

Nell'ambito del perimetro della superficie territoriale del distretto di intervento mirato alla realizzazione di nuovo complesso insediativo caratterizzante la zona territoriale omogenea, come perimetrato nella cartografia di piano, sono rappresentate zone normative sottoclasse della z.t.o. del tipo F, destinate a spazi pubblici riservati ad attrezzature di interesse generale; o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, volte a soddisfare fabbisogno pregresso di spazi pubblici obbligatori, o altri bisogni pubblici.

Le indicazioni di Prg concernenti dette perimetrazioni ed usi vanno ottemperate nell'attuazione del Prg, facendo ricorso alla compensazione nel "Piano urbanistico esecutivo", o nel "Progetto Unitario", di iniziativa privata; o facendo ricorso alla espropriazione dell'intera area compresa nel perimetro del distretto di intervento ad attuazione coordinata, previa elaborazione di piano urbanistico attuativo di iniziativa comunale (DPR 8 Giugno 2001, n. 327, art. 7, commi a, c).

La decadenza dell'efficacia delle indicazioni urbanistiche (Legge 19/11/1968, n. 1187, Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 Agosto 1942, n. 1150) in conseguenza di non sopravvenuta approvazione dei piani esecutivi o di mancata autorizzazione di piani esecutivi di iniziativa privata non comporta la decadenza del Prg, valido a tempo indeterminato. Attraverso la reiterazione delle limitazioni può perseguirsi continuità nella programmata attuazione del Prg.

L'attribuzione di capacità media di edificabilità ai suoli partecipi di distretti di intervento ad attuazione coordinata comportanti usi plurimi del suolo, sancita nel presente QNT, rende inefficaci le limitazioni temporali di validità del vincolo a contenuto espropriativo di cui alla L. 19/11/1968, n. 1187.

CAPO III.B. : **Le regole degli strumenti per l'attuazione indiretta o differita** **la perequazione urbanistica**

Art. 56 I principi e la pratica della perequazione urbanistica

56.1 Scopi della perequazione urbanistica

56.1.1 Le finalità sono:

a - rendere indifferente la proprietà dei suoli alle scelte di uso del territorio.

La finalità ha due specificazioni:

a1 - rendere indifferente la proprietà dei suoli alla destinazione d'uso, attribuita con il Prg. I suoli per i quali non si attua trasformazione o modificazione urbanistica sono da porsi in condizione analoga a quelli nei quali si promuove plusvalore immobiliare per effetto di decisioni comportanti trasformazione o modificazione. La proprietà del suolo ad uso agricolo, e la proprietà del suolo da trasformare ad uso urbano, o da modificare nei modi d'uso urbano, dovrebbe quindi ritrovarsi in condizioni di indifferenza, in rapporto alle scelte formulate con il piano urbanistico.

- a2** - redistribuire equamente tra i proprietari dei suoli i benefici stimati, proporzionalmente ai diritti immobiliari (quota di proprietà immobiliare) posseduti.
- b** - ricondurre al pubblico il maggiore valore conseguente alle scelte di disciplina di uso del suolo, attraverso convenienza che alla pubblica amministrazione consegue dall'acquisizione di cespiti immobiliari, ritenuti utili e necessari dal comune, e dal loro allestimento.

Le due finalità hanno il suolo, ed i diritti immobiliari connessi, come soggetto di riferimento.

56.1.2 Dal punto di vista del regime proprietario, le aree comunali il cui uso urbano viene disciplinato dal Prg si articolano in due classi:

- suolo partecipe di cespiti privati:

configura lo spazio costruito ad uso di attività di produzione o consumo svolte da privati (abitazioni, uffici, commercio, alberghi, fabbriche, ecc.)

- suolo partecipe di cespiti di proprietà del comune, o da acquisire al comune, volti ai seguenti obiettivi:

1) volti a configurare idonea urbanizzazione; esempio: strade e piazze; spazi per attività collettive (scolastiche, di interesse comune) , verde pubblico e sport, parcheggi.

2) volti a promuovere localizzazione di attrezzature di interesse generale, quali : istruzione superiore all'obbligo, strutture per prevenzione e assistenza sanitaria; parchi urbani.

3) volti a promuovere localizzazione di attrezzature di interesse speciale, quali : università, amministrazione della giustizia, carcere, caserme, cimiteri, ecc.

4) volti a promuovere localizzazione di attrezzature di interesse economico sociale, quali : edilizia residenziale pubblica, spazi per attività produttive, ecc..

La destinazione di uso del suolo, per attività private, o per attività pubbliche, viene disciplinata dal Piano Regolatore Generale, da progettare, variare, adeguare.

Si è reso obbligatorio in Italia perseguire nei progetti di Prg rapporti, definiti da legge (L 17 Agosto 1942, n. 1150, art. 41 qinq., D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, L.R. 20 Marzo 1982, n. 14), tra spazi ad uso funzionale (residenziali o produttivi) e spazi pubblici del tipo 1, 2.

Gli spazi pubblici del tipo 3 - 4 vanno specificati nel Prg, non essendo tuttavia i conseguenti rapporti disciplinati rigidamente nella legislazione.

La modalità di acquisizione e allestimento delle suddette aree configura il riferimento della convenienza pubblica connessa alla formazione del piano urbanistico comunale, e quindi gli oggetti attraverso cui verificare la convenienza pubblica e privata sottesa alle scelte urbanistiche.

56.2 Pratica espropriativa e opportunità di innovazione nell'acquisizione delle aree destinate a spazi pubblici

L'espropriazione, con conseguente imposizione e giusto ristoro al titolare di diritto proprietario, da parte del pubblico delle zone destinate ad attività pubbliche, ha configurato nella L. 17 Agosto 1942, n. 1150 il principale strumento di intervento.

L'espropriazione si rendeva esercitabile sulla base di dichiarazione di utilità pubblica del progetto di intervento, implicita nel progetto di piano particolareggiato (L. 1150/1942, art. 13).

La modalità di intervento é stata riformulata attraverso il DPR 8 Giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità"). Sempre l'espropriazione comporta indennità fondata sul principio del "giusto ristoro", ed é imposta.

La perequazione urbanistica configura il criterio di pianificazione incisivo sul regime immobiliare da sancire nel Prg, in parallelo alla pratica espropriativa.

56.3 La perequazione urbanistica: paradigmi generali

La zonazione urbanistica prodotta nel piano urbanistico ispirato da regole perequative è condizionata dalle regole normative esplicitanti la perequazione.

Rilevante significato si ravvisa quindi nei paradigmi condizionanti l'esplicitazione di dette regole.

Taluni paradigmi sono di contenuto generale, ritrovandosi nelle forme differenziate di perequazione urbanistica, e sono:

a – Individuare, attraverso adeguata perimetrazione, ambiti (detti anche comparti, o aree per nuovi complessi insediativi configuranti unità ad attuazione urbanistica coordinata) a differenziata conformazione dei suoli, conseguente al loro stato di fatto o di diritto, da sottoporre a differenziata disciplina di uso del suolo, configurata da zone elementari normative a uso differenziato, privato e pubblico. Viene quindi ad attuarsi il principio della integrazione tra usi del suolo, recepito nella legge n. 179/1992 concernente i programmi integrati di intervento.

Gli ambiti correlati alla disciplina ed allo scopo si definiscono : a) di conservazione; b) di modificazione; c) di trasformazione attraverso nuova costruzione.

b - Connettere ai suoli una capacità media di utilizzazione edificatoria. La capacità di utilizzazione si esprime attraverso Indici medi di utilizzazione del suolo, detti Indici Territoriali (espressi in metro quadro di solaio assentito per metro quadro di superficie territoriale del suolo; o in metro cubo assentito per metro quadro di superficie territoriale).

Avendo attribuito capacità media di utilizzazione edificatoria all'intera area configurante nuovo complesso insediativo, e quindi anche alle parti che vengono destinate a zone elementari del tipo F, le indicazioni urbanistiche del Prg non generano sui beni privati sottrazioni di valore, ma ne sanciscono la parametrizzazione possibile.

La Legge 19 Novembre 1968, n. 1187, Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 Agosto 1942, n. 1150, recita come segue: " Le indicazioni di piano regolatore generale, nella parte in cui incidono su beni determinati ed assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione, od a vincoli che comportino l'inedificabilità, perdono ogni efficacia qualora entro cinque anni dalla data di approvazione del p.r.g. non siano stati approvati i relativi piani particolareggiati, od autorizzati i piani di lottizzazione convenzionata.....".

Le limitazioni introdotte con il Prg. a specifici cespiti immobiliari privati promuovono il trasferimento di edificabilità riconosciuta nelle zone elementari in cui si attua l'edificazione, rientranti nel perimetro del nuovo complesso insediativo. Si può quindi sostenere che vengono soddisfatti i principi di cui alla sentenza C.C. n. 55/1968, ed in tal senso viene a decadere l'efficacia del garantismo di cui al disposto della Legge 1187/1968.

c - Fondare la capacità riconosciuta di utilizzazione edificatoria su scelta dedotta dallo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i suoli alla data di formazione del piano.

Lo stato che si riscontra condiziona il valore del suolo conseguente ad espropriazione.

La capacità media di utilizzazione edificatoria del suolo assentita attraverso il Prg deve promuovere l'equilibrio tra convenienza privata, riconoscendo il profitto di impresa che paga il lavoro; e convenienza pubblica conseguente.

d - Prevedere che l'attuazione fondata su condivisione, riferimento della perequazione, sia complementare al procedimento fondato su espropriazione, che tuttavia dovrà interessare la totalità delle aree rientranti nel perimetro dell'unità di suolo a attuazione coordinata, come rappresentata nel Prg. Trattasi di applicare la meccanica espropriativa sancita nella Legge 15 Dicembre 1990, n. 396, Interventi per Roma, capitale della Repubblica, legittimato dalla sentenza C.C. 8 Maggio 1995, n. 155. Non può infatti ricercarsi efficacia di regole perequative qualora si sancisca la legittimità della separazione specializzata dell'uso del suolo, e della espropriazione di sola sua parte. Le suddetta legge ha ispirato le disposizioni di cui all'art. 7 del Testo Unico in materia di espropriazione.

L'esproprio generale si è riconosciuto peraltro legittimo nel mandato della Società di trasformazione urbana, come descritto nel disposto della Legge 15 Maggio 1997, n. 127, art. 17, comma 59, ed acquisito. La società di trasformazione può avvalersi quindi di poteri espropriativi delle aree contemplate nel progetto alla cui attuazione si volge.

La società di trasformazione può altresì procedere all'acquisto delle quote immobiliari assentite nelle aree di modificazione o trasformazione urbanistica dal Prg; e può cooptare in qualità di azionisti i proprietari delle aree.

La società di trasformazione può quindi venire richiamata nella strumentazione per l'attuazione urbanistica, correlandola allo strumento di attuazione urbanistica, quale complemento dell'efficacia delle regole perequative.

56.4 Le tecniche della perequazione urbanistica:

56.4.1 La perequazione fondiaria

56.4.1.1 Dove si applica :

Con esiti positivi nelle aree di modificazione dell'uso urbano (aree dismesse, lotti interclusi inusati, ecc.) o in aree di trasformazione urbanistica, comportanti quindi trasformazione dall'uso agricolo all'uso urbano.

56.4.1.2 La meccanica

La capacità media di utilizzazione edificatoria riconosciuta alla superficie territoriale di ambito, debitamente perimetrato, viene concentrata su sua parte, costituente la superficie integrata

56.4.1.3 La rappresentazione grafica

Specifico rilievo è da attribuire alla rappresentazione del segno di perimetro della unità di suolo ad attuazione coordinata. Il segno individua il nuovo complesso insediativo, mentre la definizione di zona elementare ne connota l'uso funzionale e la modalità di integrazione con le aree a destinazione pubblica.

La superficie a standard dedotta dalla intensità di intervento in ambito di trasformazione non viene rappresentata nella zonazione urbanistica; mentre ne viene resa obbligatoria l'attuazione.

56.4.1.4 La congruità

La capacità media di utilizzazione edificatoria, concentrata sulla superficie fondiaria, individua gli indici fondiari di utilizzazione. Va ricercata la congruità tra superfici, territoriale, integrata, fondiaria; e tra indici di utilizzazione, territoriali e fondiari.

Alla capacità di utilizzazione edificatoria (espressa in mq. utile lordo di solaio producibile) si correla il valore che il suolo acquisisce in conseguenza di coinvolgimento di promotore immobiliare, e dei costi attribuitigli. Tra questi costi si colloca la cessione consensuale e gratuita delle aree dette compensative.

Questo valore va rapportato alla potenziale indennità espropriativa. Il differenziale tra i due valori esprime la remunerazione del lavoro, connesso al coinvolgimento dei promotori privati.

La remunerazione del lavoro, riconosciuta implicitamente dalla disciplina d'uso del suolo sancita attraverso il Prg, consente di perseguire "l'indifferenza" alle scelte urbanistiche. Il differenziale deve essere tale da sollecitare l'azione dei proprietari e promotori privati. Può attenuarsi o accrescersi agendo sui costi, e tra i fattori di costo sulla estensione ed allestimento di superfici destinate a spazi pubblici.

56.4.1.5 Valutazioni tecniche

La specificazione della capacità di utilizzazione edificatoria e degli indici di utilizzazione, è condizionata da valutazioni tecniche.

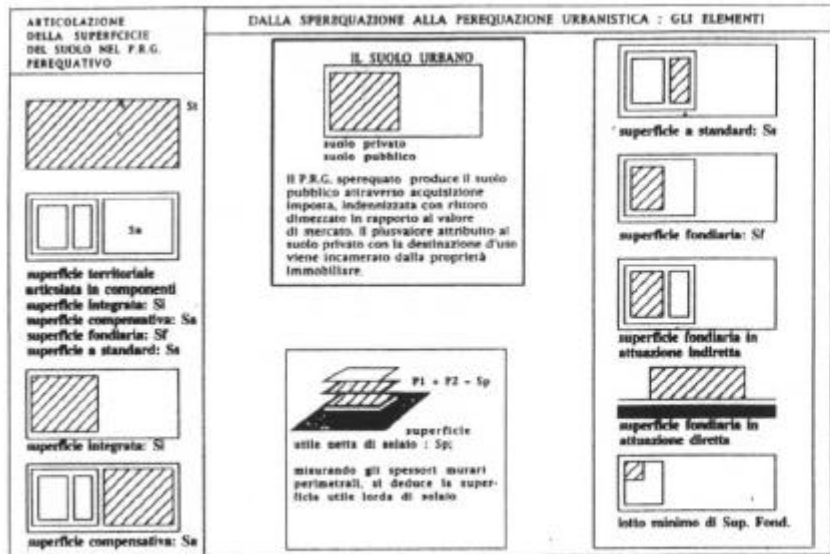
Essendo definito su base metrica il rapporto tra spazi pubblici da produrre integrati con la specifica attività funzionale e intensità di attività funzionale (metri quadri o metri cubi assentiti), qualora l'intensità supera determinato limite (ad es. indice territoriale = 0.70 mqsls/mq.s; o 2.00 mc/mq), non si rendono disponibili superfici aggiuntive a quelle configuranti la superficie integrata, che si assimila alla superficie territoriale. Non si manifesta quindi beneficio pubblico in grado di incidere sugli interessi generali del comune. La perequazione appare inefficace. Poichè l'intensità di attività funzionale è scelta di Prg, va assunta capacità di utilizzazione edificatoria e conseguente indice idoneo a promuovere significativi benefici pubblici, in termini di aree.

56.4.1.6 La classificazione del suolo

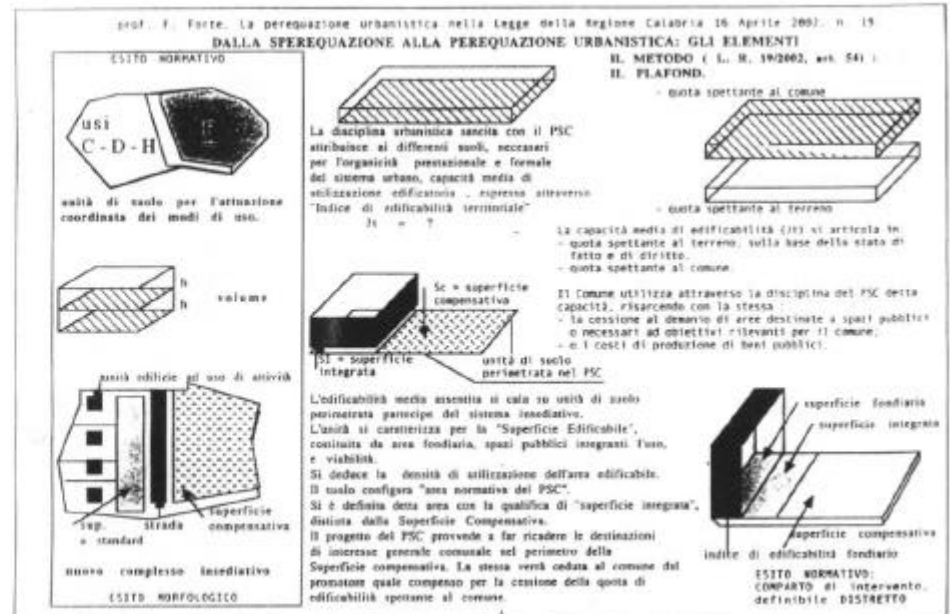
Nel progetto di Prg può applicarsi la perequazione urbanistica adottandosi il linguaggio amministrativo concernente la classificazione del suolo, dedotta dal D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, art. 2, fondata sulla perimetrazione delle zone territoriali omogenee.

La classificazione suddetta può promuovere molteplici specificazioni integrative, avvalendosi di indici e pedici, volte ad evidenziare caratteri specifici, di tessuto o funzionali. Frequentemente persegue usi specializzati del suolo, che taluni hanno considerato condizionare negativamente la necessità di integrazione tra gli usi funzionali.

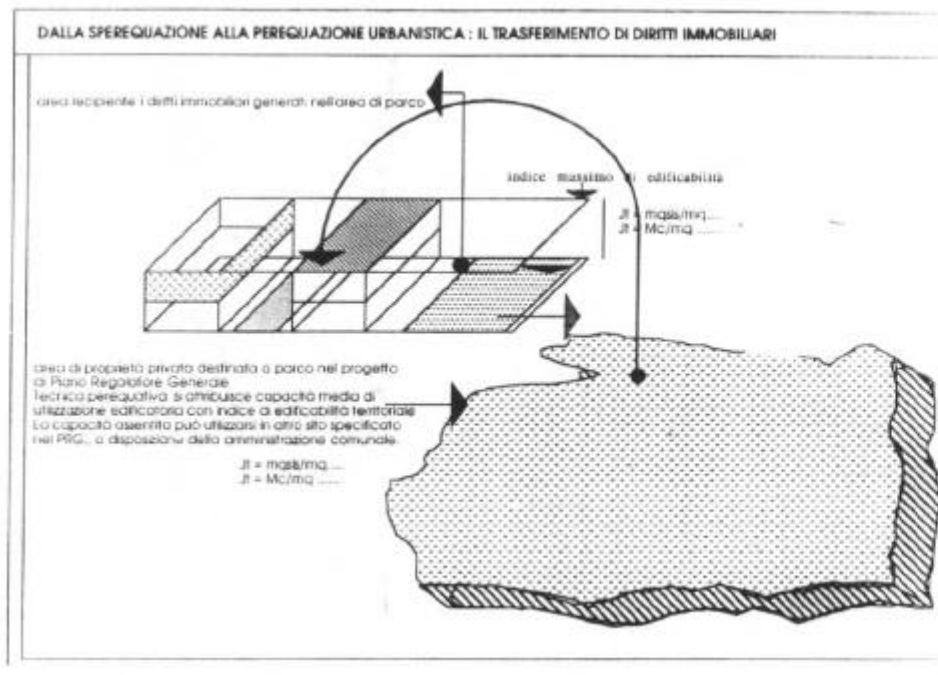
La classificazione, assunta come linguaggio del piano urbanistico, persegue scopi comunque da non sottovalutare.



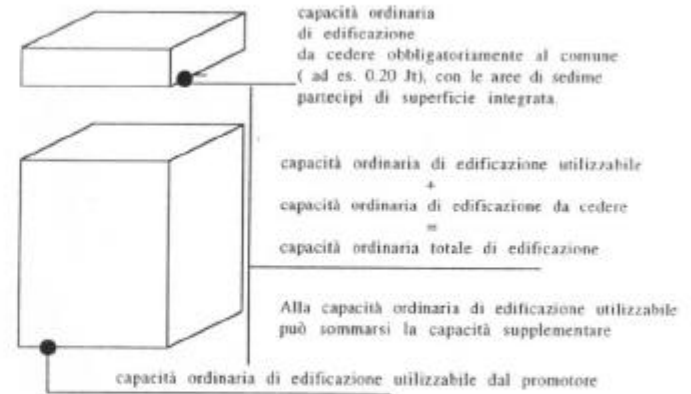
La perequazione urbanistica: gli elementi



La perequazione urbanistica: schema esemplificativo



**DISCIPLINA DEI DISTRETTI DI INTERVENTO :
 LA COMPENSAZIONE DI PRODOTTO**



La compensazione di prodotto è stata applicata nel concorso per il Prg del comune di Cristone, nonché nei Prg dei comuni di Benevento e S. Maria C.V. Caratterizza la proposta di progetto di Prg del comune di Roma.

La perequazione urbanistica: schema esemplificativo

Le zone territoriali omogenee di cui al Decreto danno luogo alla perimetrazione di unità di suolo ad attuazione coordinata (detti anche comparti, e distretti nel presente Prg), configuranti nuovi complessi insediativi. L'area ricadente nel perimetro viene frazionata in zone normative elementari. Sempre si correla l'uso funzionale della zona t.omogenea (C - D - e altro) con specificità di caratteri (zona elementare C1 - C2; D1 - D2, ecc.), e con aree destinate a spazi pubblici (z.n.e. del tipo F).

Qualora le zone elementari funzionali sono molteplici (C1, Cn; D1, Dn), e le zone elementari sono anche esse molteplici (F1, Fn), si rappresenta nel perimetro la specifica articolazione di zona normativa ad uso funzionale, e la specifica zona elementare socializzante il suolo, come rappresentato schematicamente nella figura allegata.

56.4.1.7 L'attuazione del complesso insediativo ad uso plurimo

L'attuazione del Prg deve contemplare la totalità degli interventi volti a configurare il nuovo complesso insediativo.

Nelle zone elementari perimetrate partecipi del nuovo complesso insediativo, ai fini dell'attuazione può farsi ricorso al Piano Particolareggiato (L. 17 Agosto 1942, n. 1150, art. 13). L'attuazione del piano deve prevedere la correlata espropriazione dell'intera unità di suolo ad attuazione coordinata, e quindi delle aree rientranti nel perimetro delle zone normative ad uso differenziato.

Il criterio dell'esproprio generale di tutte le aree partecipi di comprensorio di intervento è stato assunto nella Legge 15 Dicembre 1990, n. 396, Interventi per Roma, capitale della Repubblica, legittimato dalla sentenza C.C. 8 Maggio 1995, n. 155 "Interventi per Roma, capitale della Repubblica". Il criterio ha trovato conferma nel DPR 8 Giugno 2001, n. 327, art. 7.

Con riferimento alle zone normative del tipo D, le aree rientranti nel perimetro del Piano per Insediamenti Produttivi possono essere totalmente espropriate.

In mancanza di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa comunale, l'attuazione della destinazione prescritta può avvenire per iniziativa di promotore privato, attraverso la redazione di Piano convenzionato di lottizzazione, conforme con le prescrizioni del Prg, comportante condivisione degli obiettivi dichiarati dal Prg, e conseguente cessione, consensuale e gratuita in quanto compensativa, di spazi pubblici perimetrati e classificati nei quadri normativi cartografici del Prg, aggiuntivi a quelli integranti gli specifici interventi su aree edificabili.

Questa modalità di attuazione viene definita come perequazione urbanistica a contenuto fondiario.

Il Prg. può proporre altresì elaborati grafici di dettaglio, rappresentati in cartografia in formato AO in scala 1/2.000, o 1/1.000, o in Schede Progetto, con rappresentazione dell'articolazione suggerita degli spazi pubblici e dei volumi assentiti, con lo scopo di indirizzare gli interventi attuativi, coordinandoli.

La proposta di intervento conforme a questa disciplina di indirizzo darà luogo all'attuazione diretta del Prg, con ricorso al "progetto unitario" con correlata convenzione, qualora conforme al disposto dell'art. 41 quinquies, comma 6, L 1150/1942.

Il comune, qualora si verifichi assenteismo da parte dei titolari dei diritti edificatori come sanciti nel Prg, può attivare il disposto della Legge 15 Maggio 1997, n. 127, art. 17, comma 59. "Le città metropolitane ed i comuni, anche con la partecipazione della provincia e della regione, possono costituire società per azioni per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti". La società può avvalersi dei poteri di esproprio generale riconosciute dalla legislazione, o cooptare i proprietari dei suoli nella sua articolazione azionaria.

56.4.2 Perequazione attraverso trasferimento di capacità di utilizzazione edificatoria, e delle quote di edificabilità conseguenti.

56.4.2.1 Differenziata forma di perequazione è quella che nella formazione del Prg. promuove rapporto tra zone normative elementari, interessate da usi funzionali del suolo; e zone distanti, destinate a spazi pubblici di interesse generale o locale.

56.4.2.2. Dove si applica:

Con esiti positivi nelle aree di modificazione dell'uso urbano (aree dismesse, lotti interclusi inusati, ecc.) o in aree di trasformazione urbanistica, comportanti quindi trasformazione dall'uso agricolo all'uso urbano, localizzate in posizioni distanti nell'agglomerato urbano, inglobanti vaste superfici ad uso specializzato esclusivamente pubblico. E' il caso delle aree delle zone elementari del tipo F, volte a produrre aree di parco, o volte a produrre complessi insediativi ad uso di edilizia pubblica abitativa.

56.4.2.3 La meccanica

L' eventuale cessione compensativa delle aree destinate a attività pubbliche, che il Comune si propone di promuovere con il Prg, si fonda su benefici reali che il Prg assicura, rapportati al valore patrimoniale dei cespiti immobiliari oggetto di interesse pubblico.

Va quindi attribuita alle aree vincolate a destinazione pubblica una capacità media di utilizzazione edificatoria espressa con indice di edificabilità. E' opportuno che la capacità media di utilizzazione edificatoria concernente il suolo attribuita attraverso la disciplina urbanistica si fondi sul valore patrimoniale dei cespiti allo stato di fatto e di diritto registrato nella formazione del Prg.

La proprietà immobiliare delle aree vincolate può, se conveniente, chiedere di trasferire la capacità media assentita in altre aree, dichiarate di trasformazione o modificazione urbanistica dal Prg, e specificamente individuate nella zonazione urbanistica, correlando il trasferimento alla cessione consensuale e gratuita al comune delle aree che hanno utilizzato in altro sito la capacità assentita (consultare la figura allegata).

Si individuano quindi aree di trasferimento di capacità di utilizzazione edificatoria, ed aree di atterraggio della stessa. In rapporto ai caratteri dell'uso funzionale, possono individuarsi coefficienti di ponderazione tra gli usi, che esprimano il valore differenziato che nel mercato locale si attribuisce all'uso funzionale.

Qualora l'area di atterraggio risulti di proprietà pubblica, attraverso strumento urbanistico esecutivo si indicheranno le unità funzionali atte a recepire le quantità di edificabilità provenienti da altro sito.

Qualora l'area di atterraggio risulti di proprietà privata, la capacità da provenienza, trasferita, va ritenuta aggiuntiva a quella ordinaria, riconosciuta dal Prg alla zona elementare normative, contenendone la consistenza nei limiti di cui alla edificabilità massima assentita.

Va altresì sollecitata la convergenza di interessi tra proprietari, dando luogo a premio di capacità, riconosciuto ai proprietari dell'area di atterraggio, in presenza di accettazione della capacità da trasferimento.

Si individua quindi un indice territoriale di edificabilità ordinario, attribuito all'area attraverso la zona elementare normativa; ed un indice massimo di edificabilità, raggiungibile con accettazione degli atterraggi di capacità di utilizzazione edificatoria.

La cessione delle aree viene disciplinata attraverso la Convenzione correlata alla concessione ad edificare nel lotto fondiario.

In questo procedimento perequativo si innalza la consistenza della edificabilità e si attenua quindi la praticabilità della perequazione fondiaria. La convenienza pubblica si esplicita nella cessione consensuale e gratuita delle aree da cui proviene capacità di utilizzazione edificatoria. Sempre vanno individuate le aree a standard integranti l'uso funzionale, che il proprietario è tenuto a cedere al comune dopo averle allestite.

Il comune non si può comunque opporre alla decisione operativa assunta dal proprietario dell'area o dal soggetto giuridico che lo rappresenta.

Si può comunque correlare perequazione fondiaria al trasferimento di diritti immobiliari, rendendo disponibili superfici compensative destinate all'atterraggio di capacità di edificabilità generata in zone da provenienza, operando attraverso la classificazione delle zone elementari normative, e la correlata destinazione d'uso del suolo.

56.4.3 La perequazione attraverso compensazione di prodotto

In questo procedimento perequativo si prevede che aliquota della superficie edificabile sia a destinazione privata, con i correlati diritti immobiliari dedotti dalla capacità di utilizzazione edificatoria; ed altresì che aliquota della superficie edificabile, ed i correlati diritti immobiliari, vada invece ceduto consensualmente e gratuitamente al comune, con utilizzazione funzionale per attività di interesse comunale, quali utilizzazioni abitative o terziarie.

L'indice di utilizzazione fondiario é causalmente conseguente dall'applicazione dei suddetti criteri.

Il Prg. perimetra quindi il distretto del tipo C o D o F, configurante il nuovo complesso insediativo, con segno specifico riportato nella cartografia di Piano. Nell'area così perimetrata si definisce l'area edificabile configurante zona normativa elementare, componente del complesso insediativo ad utilizzazione abitativa o terziaria. Il Prg. definisce altresì attraverso perimetrazione la sottoclasse della zona normativa destinata ad attrezzature di interesse generale, o ad utilizzazione abitativa o terziaria, di iniziativa pubblica.

L'amministrazione può destinare l'edificabilità acquisita a recepire l'atterraggio delle capacità di utilizzazione edificatoria da trasferire da altre zone; ed eventualmente può negoziarne la cessione al promotore privato, ponendo gli oneri conseguenti alla realizzazione di ulteriori opere pubbliche a carico dei promotori privati.

La compensazione di prodotto caratterizza l'assetto normativo definito nel presente Prg, con riferimento alla disciplina dei distretti di intervento ad attuazione coordinata, di cui al QNT, Titolo Terzo, Capo VII.

56.4.4 Coefficienti di ponderazione di diritti immobiliari in condizioni di atterraggio.

- da zona centrale, a zona elementare semicentrale di modificazione, del tipo B, capacità di atterraggio = 1,15 della capacità originata da trasferimento.
- da zona centrale, a zone elementare di trasformazione, del tipo C, capacità di atterraggio = 1,30 della capacità originata da trasferimento.
- da zona semi centrale, del tipo B1, a zone elementare di trasformazione, del tipo C, capacità di atterraggio = 1,15 della capacità originata da trasferimento.

Gli esposti coefficienti di ponderazione sono assunti nella disciplina generale del presente Prg.

I parametri esposti hanno ruolo prescrittivo limitatamente alle transazioni tra comune e privati titolari di diritti immobiliari di trasferimento. Possono pertanto essere rimodulati negli atti regolanti trasferimento e atterraggio stipulati tra privati. Gli atti regolanti i diritti di trasferimento ed atterraggio costituiscono parte integrante degli elaborati progettuali di concessione e correlata convenzione.

La convenzione connessa alla concessione specifica le modalità di attuazione della scelta condivisa tra promotori, ed amministrazione comunale, con riferimento alla capacità assentita su area di intervento, ed alla capacità trasferita su area di atterraggio. Nella convenzione si specifica la modalità di rilascio dell'atto di concessione concernente l'utilizzazione della capacità di atterraggio.

La condivisione tra i due soggetti degli esiti si esplicita con l'approvazione della convenzione.

56.4.5 La perequazione tra valori

Fondamentale scopo del piano urbanistico è migliorare la qualità degli elementi costituenti lo spazio pubblico urbano, le loro reciproche relazioni, e le relazioni che instaurano con gli usi privati.

Sovvengono a questo obiettivo le elaborazioni progettuali - definite nel Prg come disciplina di intervento - di contenuto funzionale e tipo morfologico. Si persegue attraverso dette elaborazioni l'integrazione tra spazio privato e spazio pubblico, e tra usi funzionali, dando luogo alla "perequazione tra valori" (forma sensibile dello spazio, paesaggio naturale e costruito).

La rappresentazione cartografica dà luogo ad elaborati P6 di Prg, costituiti da Tavole, e da Schede (fig. 9, 10, 11 - 12), conformi nei contenuti agli elaborati di zonazione urbanistica, ma specificanti le implicazioni.

L'efficacia della indicazione qualitativa si fonda sulla acquisizione eventuale da parte del promotore privato dell'enunciato rappresentato. Con l'acquisizione il soggetto privato evita l'attuazione differita del Prg dedotta da piano esecutivo di iniziativa privata, convenzionato di lottizzazione; ed accede all'attuazione diretta fondata su progetto unitario di intervento, oggetto di titolo abilitativo e correlata convenzione. La disciplina tipo della Convenzione viene specificata nella Norma Tecnica del Prg. .

Qualora i soggetti titolari di diritti immobiliari sanciti per l'uso urbano del suolo con il Prg non si attivino, il comune può sempre ricorrere a strumento urbanistico esecutivo di attuazione del Prg di iniziativa comunale, con espropriazione dell' intera unità di suolo ad attuazione coordinata.

Decaduto il quinquennio di validità dei vincoli a contenuto espropriativo, il promotore privato potrà sempre promuovere piano esecutivo, convenzionato di lottizzazione, o progetto unitario.

56.4.6 Deduzioni

I suddetti criteri sono stati sperimentati nella formazione di Piani urbanistici comunali.

La loro adozione ha inciso profondamente nel contenuto del piano, con esiti condivisi dai consigli comunali per l'equità distributiva perseguita, per l'attenzione alla qualità insediativa redatta in sede preventiva, per la probabile efficacia attuativa. La loro pertinenza è stata giudicata positivamente da sentenze dei Tribunali amministrativi regionali, fondandosi il procedimento su condivisione negoziale sancita da convenzione. La sentenza C.C. n. 179/1999, e la sentenza del Consiglio di Stato

n. 24/1999, hanno confermato la legittimità dell'adozione della perequazione urbanistica in quanto criterio di pianificazione, demandato all'autorità di pianificazione, e quindi al comune. La legislazione statale ha teso a rafforzare le potenzialità del criterio, attraverso disposizioni innovative di natura tributaria, espropriativa, nonché a contenuto morfologico funzionale.

CAPO III C

Le regole degli strumenti per l'attuazione indiretta o differita le norme per la perequazione urbanistica

Art.57 Le regole per l'elaborazione dei piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o di iniziativa privata, di attuazione del Prg: la perequazione urbanistica a contenuto fondiario

In rapporto alla modalità di uso e tutela definita di modificazione o di trasformazione, il Prg individua distretti di intervento ad attuazione coordinata attraverso i quali si specificano le modalità. Nei quadri normativi cartografici del tipo P3 (scala 1/5000) si rappresenta il perimetro dei distretti.

57.1 I nuovi complessi insediativi caratterizzati da utilizzazione plurima del suolo, in zone di trasformazione o di modificazione urbanistica (ristrutturazione urbanistica)

Nel perimetro delle zone territoriali omogenee, destinate alla conservazione o modificazione urbanistica (del tipo A o B), o destinate alla trasformazione urbanistica (z.t.o. del tipo C, o D o F, d.m.. 1444 del 2 Aprile 1968) si sono proposti distretti di intervento volti alla configurazione di nuovi complessi insediativi, articolati in zone elementari configuranti insediamenti residenziali. o produttivi. Nei quadri normativi cartografici del tipo P4 (scala 1/2000) si rappresenta il perimetro dei distretti, e delle zone normative elementari degli stessi partecipi.

Il nuovo complesso insediativo configura entità complessa funzionalmente, articolata in insediamenti cui sono destinate specifiche zone normative elementari, ad uso abitativo o produttivo (z.t.o. C - D), integrati con spazi pubblici di servizio agli stessi; ed articolata altresì con attrezzature ed impianti di interesse comunale o generale (z.t.o. del tipo F). Il distretto configura l'unità funzionalmente integrata, cui fa riferimento la "superficie integrata", caratterizzata per la compresenza di superficie fondiaria ad uso di attività; e di superficie ad uso di attrezzature integrate con gli usi abitativi, o con gli usi produttivi, nei termini metrici differenziati definiti nella legislazione regionale e statale. La superficie fondiaria, sommata alla superficie a standard integrato con l'uso fondiario, genera la superficie definita integrata, conseguente a correlazione progettata di qualità dello spazio privato e dello spazio pubblico che lo completa. L' articolazione della viabilità di ruolo locale completa l'assetto della superficie integrata.

La superficie risultante dalla differenza tra la superficie territoriale e quella integrata dà luogo allo spazio pubblico di interesse comunale, volto a soddisfare bisogni pubblici di aree, conseguenti alla necessaria conformità della destinazione di uso del suolo al dimensionamento del Piano urbanistico. Detto spazio, perimetrato, configura la zona elementare sottoclasse della zona territoriale omogenea del tipo F. La sua superficie viene definita "compensativa", con riferimento alla compensazione

dello squilibrio dei beni sociali che si constata, e con riferimento alla compensazione con convenienze pubbliche di convenienze private generate dalle scelte di uso del Prg.

57.2 La capacità di utilizzazione edificatoria nei nuovi complessi insediativi caratterizzati da utilizzazione plurima del suolo in zone di trasformazione o di modificazione urbanistica (ristrutturazione urbanistica)

57.2.1 Il Prg riconosce a ciascun distretto di intervento capacità media ordinaria di utilizzazione edificatoria, espressa da Indice territoriale di edificabilità, riferito alla superficie territoriale, espresso come metri quadri di superficie utile lorda di solaio assentita per metro quadro di superficie territoriale.

Detta capacità media condiziona il proporzionamento degli spazi pubblici integranti l'uso funzionale, conseguenti dal rapporto tra intensità di utilizzazione e standard unitario.

La capacità media di utilizzazione assentita, dedotta dalla superficie del distretto, si trasferisce sulla superficie fondiaria.

57.2.2 In presenza di richiesta di atterraggio di capacità di utilizzazione edificatoria assentita a zone oggetto di disciplina di inedificabilità, formulata da titolari di diritti immobiliari legittimati, la capacità media attribuita alla zona elementare può essere incrementata, nei limiti dettati dall' Indice massimo di edificabilità fondiario. Aliquota dell'incremento viene attribuita ai titolari di diritti immobiliari del distretto di intervento .

57.2.3 L'uso dell'indice massimo è sempre correlato a trasferimento ed atterraggio di capacità di utilizzazione edificatoria, può comportare incremento di superficie fondiaria, comporta incremento di superficie destinata a spazi pubblici integranti l'intervento funzionale. La rappresentazione grafica delle destinazioni di uso ha quindi tratto dall'indice massimo attribuito i referenti per la perimetrazione della superficie compensativa. In tal senso la somma delle superfici compensative rappresentate nella cartografia di piano è congrua con l'obiettivo enunciato nel proporzionamento del Prg, concernente gli spazi pubblici.

57.3 L'attuazione del complesso insediativo ad uso plurimo

L'attuazione del Prg in dette zone t.o. può fare ricorso al piano urbanistico attuativo di iniziativa comunale, con correlata espropriazione dell'area perimetrata come distretto ad attuazione coordinata; o, con riferimento alla zona t.o. del tipo D, a Piano per Insediamenti Produttivi, con correlata espropriazione.

L'attuazione della destinazione prescritta può avvenire altresì per iniziativa di promotore privato, attraverso la redazione di piano urbanistico attuativo convenzionato, conforme con le prescrizioni del Prg, ed in tal senso conforme alle indicazioni urbanistiche concernenti l'insieme degli spazi pubblici (zone normative elementari del tipo F1 - F2 nel presente Prg).

Questa modalità di attuazione viene definita come perequazione urbanistica a contenuto fondiario.

Il comune, qualora si verifichi assenteismo da parte dei titolari dei diritti edificatori come sanciti nel Prg, potrà attivare il disposto della Legge 15 Maggio 1997, n. 127, art. 17, comma 59, confermato nel disposto di cui agli art.li 117 e 120 del DL 18 Agosto 2000, n. 267, laddove si dispone: "Le città metropolitane ed i comuni, anche con la partecipazione della provincia e della

regione, possono costituire società per azioni per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti". La società può avvalersi dei differenziati strumenti riconosciuti legittimi nella legislazione al fine di acquisire il controllo delle aree.

Il Prg propone altresì elaborati grafici di dettaglio, rappresentati in scala 1/2.000, o 1/1.000, attraverso Schede Progetto. Negli elaborati si rappresenta l'articolazione suggerita degli spazi pubblici e dei volumi assentiti, con lo scopo di indirizzare gli interventi attuativi, coordinandoli. La proposta di intervento conforme a questa disciplina di indirizzo può dare luogo all'attuazione diretta del Prg, con ricorso al "progetto unitario" con correlata convenzione, come definito al Capo VA del presente Titolo, art. 77.

Art.58 Le regole per l'elaborazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, di attuazione del Prg: la perequazione urbanistica perseguita attraverso trasferimento di capacità di utilizzazione edificatoria, per l'acquisizione di aree destinate nel Prg ad utilizzazione monovalente pubblica del suolo, per usi di rilevanza ambientale.

58.1 Il tema

Tra le zone territoriali omogenee configuranti spazi pubblici, sono prescritte nel Prg quelle volte alla destinazione monovalente e specializzata del suolo, per usi sociali necessariamente specializzati, caratterizzati da valori intrinseci di contenuto naturalistico ed ecologico, quali le aree di parco configuranti zona normativa elementare in cui si articola la z.t.o. del tipo F. In applicazione della Legge R. 20 Marzo 1982, n. 14, e del d.m. 1444 del 2 Aprile 1968, le superfici delle z.n.e. in oggetto configurano aree a standard obbligatori,

Dette aree interessano parti del territorio di interesse culturale, o morfologico fisico. La zona territoriale configura unità di suolo di necessaria acquisizione pubblica, sottoposta a limitazioni d'uso comportanti la inedificabilità.

Il Prg riconosce ai cespiti immobiliari rientranti nel perimetro della zona normativa capacità media di utilizzazione edificatoria, espressa da Indice territoriale di edificabilità, come riportato nel Titolo III.

La capacità media di utilizzazione assentita sull'intera unità di suolo ad attuazione coordinata non può essere utilizzata in sito. Detta capacità può invece utilizzarsi su iniziativa dei proprietari dei cespiti immobiliari, localizzandosi attraverso trasferimento della capacità assentita su superficie fondiaria, sita in unità di suolo altrove localizzate e individuate, connotate da regole urbanistiche congrue specificate nel piano (consultare art.li 54 - 55), accompagnando al progetto di utilizzazione atto contestuale di cessione gratuita e volontaria al comune dell'area di riferimento.

L'articolazione della viabilità di ruolo locale integra l'uso naturalistico, completando l'assetto della superficie territoriale, conforme al bisogno espresso dal dimensionamento del piano.

La zona elementare costituisce sottoclasse della zona territoriale omogenea del tipo F.

58.2 L'attuazione dell'uso prescritto

L'attuazione del Prg in dette zone t.o. può fare ricorso allo strumento urbanistico esecutivo di iniziativa comunale, con correlata espropriazione dell'intero comprensorio, o distretto di intervento, ad attuazione coordinata.

L'attuazione della destinazione prescritta può avvenire altresì per iniziativa di promotore privato, attraverso l'utilizzazione della capacità di utilizzazione edificatoria assentita, da effettuare in altro sito specificato nel piano, e contestuale cessione consensuale e non onerosa al comune del cespite di riferimento, conforme con le prescrizioni del Prg.

Questa modalità di attuazione viene definita come "perequazione urbanistica perseguita attraverso trasferimento di capacità di utilizzazione edificatoria, e di diritti immobiliari", o "perequazione a distanza" fondata su procedure risarcitorie.

L'area di cessione riferimento della capacità di utilizzazione edificatoria di trasferimento deve caratterizzarsi per dimensione congrua.

La facoltà concessa di trasferire la capacità assentita potrà esercitarsi fino a quando non interverrà l'esproprio delle aree destinate a zona elementare F.

Il Prg propone altresì elaborati grafici di dettaglio, a contenuto funzionale e tipo morfologico, rappresentati in cartografia, o in Schede Progetto. Negli elaborati si rappresenta articolazione suggerita dell'area di parco, con lo scopo di indirizzare gli interventi attuativi, coordinandoli.

Art.59 Le regole per l'elaborazione dei piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o di iniziativa privata, di attuazione del Prg: la perequazione urbanistica perseguita attraverso trasferimento di capacità di utilizzazione edificatoria, per l'acquisizione di aree destinate nel Prg ad utilizzazione monovalente e pubblica del suolo, per attrezzature pubbliche di interesse territoriale, o locale, comportanti anche impegni edificatori

59.1 Il tema obiettivo

Nell'ambito della zona territoriale omogenea configurante spazi pubblici, sono prescritte nel Prg. le zone elementari volte alla destinazione monovalente e specializzata del suolo, per attività pubbliche necessariamente specializzate, comportanti anche utilizzazione edificatoria.

Il Prg prescrive detta utilizzazione onde perseguire conformità alle disposizioni di cui al D.M. 1444 del 2 Aprile 1968, riformulate con la Legge R. 20 Marzo 1982, n. 14

Dette aree interessano luoghi centrali adiacenti o interstiziali al tessuto consolidato del centro abitato. La zona territoriale configura unità di suolo le cui aree sono di necessaria acquisizione pubblica, sottoposta a limitazioni d'uso comportanti l'edificabilità per funzioni pubbliche, da definire sulla base di progetti di intervento che l'Amministrazione specificherà.

Il Prg riconosce ai cespiti immobiliari rientranti nel perimetro dell' unità di suolo ad attuazione coordinata capacità media di utilizzazione edificatoria, espressa da Indice territoriale di edificabilità (Titolo III).

La suddetta capacità media di utilizzazione assentita sull' intera unità di suolo non può essere utilizzata in sito. Detta capacità può invece utilizzarsi su iniziativa dei proprietari dei cespiti immobiliari, localizzandosi attraverso trasferimento della capacità assentita con atterraggio su superficie fondiaria, sita in unità di suolo altrove localizzate e individuate, connotate da regole urbanistiche congrue specificate nel piano (consultare art. 57), accompagnando al progetto di utilizzazione atto contestuale di cessione gratuita e volontaria dell'area di riferimento al patrimonio del comune.

L'utilizzazione edificatoria pubblica è sottoposta a limitazioni, concernenti la modalità di utilizzazione.

L' articolazione della viabilità di ruolo locale integra l'uso funzionale, completando l'assetto della zona normativa, conforme al bisogno espresso dal dimensionamento del piano.

Detto spazio, perimetrato, configura la zona elementare sottoclasse della zona territoriale omogenea del tipo F.

59.2 *L'attuazione dell'uso prescritto*

L'attuazione del Prg può fare ricorso al piano urbanistico esecutivo di iniziativa comunale, con correlata espropriazione dell'intera unità di suolo ad attuazione coordinata.

L'attuazione della destinazione prescritta può altresì avvenire per iniziativa di promotore privato, attraverso l'utilizzazione della capacità di utilizzazione edificatoria assentita, da effettuare in altro sito specificato nel piano, e contestuale cessione consensuale e non onerosa al comune del cespite di riferimento, conforme con le prescrizioni del Prg. Questa modalità di attuazione viene definita come "perequazione urbanistica perseguita attraverso trasferimento di capacità di utilizzazione edificatoria, e di diritti immobiliari", o perequazione a distanza.

Art.60 Le regole per gli interventi urbanistici di iniziativa privata, di attuazione del Prg: la perequazione urbanistica perseguita attraverso trasferimento di capacità di utilizzazione edificatoria, mirata all'acquisizione di aree destinate nel Prg a spazi pubblici, in zona territoriale omogenea oggetto di intervento di recupero, conservativo o trasformativo (L. 457/78, art. 27 e seg.ti)

Il Prg. persegue l'acquisizione per destinazione pubblica (z.t.o. del tipo F) di giardini privati, non oggetto di vincolo ai sensi della L. 1089/1939, o 1497/1939, siti nel perimetro di z.t.o. del tipo A o B, ovvero nel perimetro della città consolidata.

Dette destinazioni di aree sono volte ad innalzare la vivibilità nelle componenti del suolo ad uso urbano, riconosciute di interesse culturale, o sociale, fondate su valutazioni conseguenti a accurata progettazione urbanistica. La zona normativa configura unità di suolo di acquisizione pubblica, sottoposta a limitazioni d'uso comportanti l'inedificabilità.

Il Prg riconosce alle aree a giardino, o inusate, per il suddetto scopo capacità media di utilizzazione edificatoria.

Si prescrive altresì che detta capacità non possa essere utilizzata in sito. Detta capacità può invece utilizzarsi su iniziativa dei proprietari dei cespiti immobiliari, localizzandosi attraverso trasferimento della capacità assentita con atterraggio su superficie fondiaria, sita in unità di suolo altrove localizzate e individuate, connotate da regole urbanistiche congrue specificate nel piano. L'area di riferimento della capacità è obbligatoriamente oggetto di contestuale cessione volontaria e gratuita al comune.

Art.61 La compensazione di prodotto: regole comportanti perequazione volumetrica e fondiaria, dedotta da capacità media globale di utilizzazione edificatoria.

61.1 *Articolazione*

La capacità media di utilizzazione edificatoria, espressa in superficie utile lorda di solaio per metro quadro di suolo, si è dedotta da indice di edificabilità territoriale (Jt). Questo indice specifica la capacità di utilizzazione edificatoria assentita dal Prg. al distretto di intervento volto alla produzione di complesso insediativo, destinato ad utilizzazione abitativa e terziaria.

61.2 *La Compensazione di prodotto*

Perseguendosi l'uso integrato e misto del suolo anche su base tipo morfologica, si prescrive che aliquota della superficie edificabile sia a destinazione privata, con i correlati diritti immobiliari dedotti dalla capacità di utilizzazione edificatoria.

Aliquota della superficie edificabile, ed i correlati diritti immobiliari, va invece ceduto consensualmente e gratuitamente al comune, con utilizzazione funzionale congrua con quella prevalente nel distretto.

L'indice di utilizzazione fondiario é causalmente conseguente dall'applicazione dei suddetti criteri.

Il Prg perimetra quindi il distretto del tipo C o D o F, configurante il nuovo complesso insediativo, con segno specifico riportato nella cartografia di Piano. Nell'area così perimetrata si definisce l'area edificabile configurante zona normativa elementare, componente del complesso insediativo. Il Prg definisce altresì attraverso perimetrazione la sottoclasse della zona normativa destinata ad attrezzature di interesse generale, o ad utilizzazione abitativa, di iniziativa pubblica.

L'amministrazione può destinare l'edificabilità acquisita: a) a recepire l'atterraggio delle capacità di utilizzazione edificatoria da trasferire da altre zone; b) a permutare l'edificabilità acquisita con realizzazione a carico di promotore privato di attrezzature pubbliche, configuranti opere di urbanizzazione primaria e secondaria localizzate nel perimetro della superficie compensative; c) nell'utilizzazione prevalente abitativa, a promuovere la realizzazione di edilizia residenziale pubblica.

61.3 *La zona normativa elementare ad uso funzionale specifico: la superficie integrata edificabile, e la superficie compensative edificabile.*

La superficie territoriale del distretto (o comprensorio) di intervento si disaggrega in molteplici zone normative elementari. L'area edificabile configura specifica zona normativa elementare, caratterizzata da superficie fondiaria , da quella a standard, e da quella ad uso di viabilità. Si specifica in tal maniera la superficie integrata, edificabile, e la superficie compensativa edificabile.

Si assume che la superficie integrata rispecchi l'articolazione della superficie fondiaria, con suddivisione tra cespiti comportanti allestimento attraverso iniziativa privata e successiva cessione al comune, e cespiti di cessione al demanio comunale, con allestimento promosso dal comune. Sui cespiti verrà attuata l'utilizzazione terziaria o abitativa, integrata con gli spazi pubblici necessari all'urbanizzazione. La superficie integrata si articola di conseguenza in due componenti, privata l'una, e pubblica l'altra.

61.4 *Atterraggio di capacità di utilizzazione edificatoria*

In presenza di accordi concernenti trasferimento di capacità di utilizzazione edificatoria, ed in conformità a quanto sancito nel precedente art. 55, la densità residenziale ed edilizia assentita, espressa in superficie utile lorda di solaio per metro quadro di suolo, può essere incrementata nei limiti di cui alla disciplina di distretto (Titolo III, Capo VII). I residenti aggiuntivi vanno stimati sulla base di standard pari a mc. 110 per abitante L'area a standards locale va rimodulata nell'ambito del perimetro della superficie integrata ad uso privato abitativo o terziario.

61.5 *Specificazioni*

Il Prg. si attua ai sensi attraverso strumento urbanistico attuativo di iniziativa comunale, comportante espropriazione preventiva di tutti i suoli partecipi di unità di suolo ad attuazione coordinata, coincidente con la superficie del nuovo complesso insediativo, configurato dal distretto di intervento.

In presenza di interesse di promotori dell'attuazione, partecipanti proporzionalmente alle proprietà possedute all'edificabilità privata, si può perseguire l'attuazione attraverso piano convenzionato di lottizzazione (L.U., art. 28).

Il promotore dell'attuazione urbanistica, nel recepire la prescrizione del Prg concernente la capacità di utilizzazione edificatoria, può altresì recepire nella elaborazione progettuale esecutiva del Prg. la definizione volumetrica, degli allineamenti e profili, di assetto funzionale, allegata al Prg. Può quindi specificare progettuamente l'intervento.

61.6 Implicazioni sul progetto di Prg.

La superficie definita compensativa configura area a destinazione pubblica.

L'area pubblica edificabile può essere destinata a scopi plurimi, come riportato al comma 62/2, e tra l'altro al rafforzamento di atterraggio di capacità di utilizzazione edificatoria, onde acquisire in altro sito aree per attrezzature pubbliche, a ciò destinate dal Prg.

La superficie compensativa destinata a spazi per attrezzature di interesse generale è perimetrata e rappresentata nei quadri normativi cartografici del Prg, del tipo P4, onde rendere esplicito l'interesse pubblico conseguente a posizione e dimensione.

L'area ad uso di spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale (z.n.e. del tipo F2) viene perimetrata nella cartografia del Prg. La detta superficie o va espropriata congiuntamente agli altri suoli in sede di attuazione del piano urbanistico esecutivo di iniziativa comunale, cui la gestione può sempre fare ricorso; o va ceduta dal promotore privato per condivisione gratuitamente al demanio comunale, in sede di sottoscrizione di convenzione allegata all' autorizzazione alla lottizzazione. L'Amministrazione Comunale potrà successivamente procedere al finanziamento della attuazione delle attrezzature pubbliche di interesse generale.

La superficie pubblica di suoli, configuranti standard integrati nella utilizzazione abitativa, o con gli altri usi funzionali, va urbanizzata a cura dei privati, e ceduta gratuitamente al demanio comunale, qualsivoglia procedura amministrativa di attuazione del Prg venga attivata (strumento urbanistico esecutivo di iniziativa comunale con conseguente esercizio del diritto di esproprio di superfici significative; lottizzazione convenzionata). La superficie non viene perimetrata nei quadri cartografici del Prg a contenuto strutturale, rientrando nella superficie integrata, somma di superficie fondiaria e di superfici pubbliche correlate, sulla base di standard obbligatori. Viene invece rappresentata negli elaborati del tipo P6, e quindi nella rappresentazione di dettaglio riportante la precisa disposizione piano volumetrica e funzionale. L'area pubblica configurante standard obbligatorio integra la configurazione tipo morfologica acquisita dalle modalità di utilizzazione, e ne completa il carattere.

Può altresì riconoscersi interesse pubblico nella qualità dell'impianto funzionale e tipo morfologico del tessuto caratterizzante il nuovo complesso insediativo ad uso residenziale. La composizione del progetto urbanistico si propone di ricercare dette qualità.

In tal senso sono allegati del Prg elaborati progettuali di dettaglio, recanti precise disposizioni planovolumetriche, che acquisiscono efficacia ai sensi dell'art. 22, paragrafo 3, commi b – c, del D.L. 380/2001 e successive integrazioni. La previsione, qualora condivisa dal promotore di intervento, dà luogo all'attuazione diretta del Prg, formulandosi il Progetto Unitario convenzionato.

Qualora non condivisa, il promotore di intervento promuoverà la formazione di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata conforme alla disciplina generale di cui al Prg come specificata nel quadro normativo cartografico zonale, e nel presente QNT.

Art.62 Le regole perequative per gli usi residenziali o misti, in zone di trasformazione

La densità edilizia territoriale, espressa in superficie utile lorda di solaio per metro quadro di suolo, si è dedotta da indice di edificabilità territoriale (Jt).

Questo indice specifica la capacità di utilizzazione edificatoria assentita dal Prg alla zona normativa volta alla produzione di complesso insediativo ad uso prevalente residenziale.

Con i parametri di cui al d.m. 2 Aprile 1968, n. 1444, la superficie lorda abitabile risulta pari a mq. 25 ad abitante, cui è da sommare la superficie destinata a parcheggio pertinenziale, nella misura di mq.1.00 per mqsls 3.3, o mc 10.00 di costruzione.

Art.63 Le regole per gli usi funzionali produttivi

Il criterio compensativo si applica con riferimento alle z.t.o. del tipo D, o F, ad uso di impianti produttivi, artigianale - industriale, commerciale, direzionale terziario, turistico ricettivo, come esposto nella disciplina di zona (Titolo Terzo).

Art. 64 Implicazioni urbanistiche conseguenti alla disciplina del trasferimento ed atterraggio di capacità di utilizzazione edificatoria.

64.1 Implicazioni nella correlazione tra le zone elementari

Qualora l'atterraggio avvenga su aree già pubbliche, di trasformazione urbanistica, destinate ad usi funzionali residenziali o produttivi, già sottoposte a piani attuativi, nella gestione del piano attuativo vanno prescelte le unità funzionali atte a recepire le quantità di capacità provenienti da altro sito.

Qualora l'atterraggio avvenga su aree a destinazione pubblica, di trasformazione urbanistica, destinate ad usi funzionali abitativi o produttivi, nella formazione del piano attuativo o progetto unitario vanno prescelte le unità funzionali atte a recepire le quantità di capacità provenienti da altro sito.

Qualora il trasferimento si origini in aree di completamento o di trasformazione urbanistica di iniziativa privata, destinate ad usi funzionali residenziali o produttivi, si applicano le disposizioni concernenti la capacità massima e ordinaria di edificabilità assentita dal Prg, ed il suo incremento mirato, con le modalità di cui al Titolo III, Capo VII (disciplina dei distretti di intervento).

La capacità di utilizzazione edificatoria conseguente ad atterraggio va sempre ritenuta aggiuntiva a quella media ordinaria, riconosciuta dal Prg alla zona elementare normativa. Ai soggetti giuridici titolari dei diritti immobiliari espressi dai cespiti su cui si effettua atterraggio si applica il premio di capacità.

Nel Prg si é correlata la perequazione fondiaria all'atterraggio di capacità di utilizzazione edificatoria, rendendo disponibili, attraverso destinazione d'uso, superfici compensative urbanizzate per l'atterraggio di capacità di utilizzazione generata in aree comportanti trasferimento.

64.2 *Implicazioni amministrative*

Il trasferimento di capacità di utilizzazione edificatoria configura procedimento mirato al perseguimento di obiettivi pubblici, connessi alla cessione consensuale e gratuita al comune di aree originariamente partecipate di cespiti immobiliari privati.

Nella perequazione fondiaria, o in quella conseguente al trasferimento di capacità di utilizzazione edificatoria, la cessione consensuale e gratuita di aree al comune da parte di privati può avvenire:

- attraverso la disciplina sancita nella Convenzione che obbligatoriamente accompagna il piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata, o il progetto unitario con correlata convenzione (esposto nel Capo VA, art.77 del presente Titolo), qualora possibile.

Il piano esecutivo, o progetto unitario, rappresentano la perimetrazione delle aree destinate ad atterraggio di capacità di utilizzazione edificatoria. La convenzione esplicita con modalità tecniche congrue (riparcellizzazione dei cespiti immobiliari) le caratteristiche dell'area ceduta; nonché la capacità di utilizzazione assentita, espressa con la metrica della superficie lorda di pavimento realizzabile, e la modalità tecnica di realizzazione, riferita a progetto urbanistico ed al progetto di concessione edilizia.

Il titolare di diritti immobiliari che cede aree al comune ottenendo capacità di utilizzazione edificatoria da trasferire potrà far realizzare la superficie di solaio assentita da soggetti terzi.

- attraverso altri atti, giuridicamente legittimi, nel cui testo si precisano, con modalità analitiche, le caratteristiche dell'area ceduta, e dei diritti conseguenti.

L'accordo tra i soggetti giuridici, titolari di diritti immobiliari convergenti in accordo, va reso esplicito attraverso l'atto d'obbligo unilaterale con il quale si configura.

Art. 65 Ulteriori disposizioni

Si sono infine redatte disposizioni volte a sollecitare interesse tra i soggetti privati per la condivisione, e l'accordo, ipotizzandosi procedure idonee cui fare ricorso in presenza di accordo parziale tra i titolari di diritti immobiliari di unità di suolo, legittimati attraverso il Prg; ipotizzandosi altresì il ruolo indicativo dei riferimenti progettuali a soluzioni tipo - morfologiche proposti per le specifiche unità di suolo, con lo scopo di perseguire flessibilità nella gestione del piano

CAPO IV : Gli strumenti urbanistici esecutivi per l'attuazione differita del Prg

Art.66 Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa comunale

I piani urbanistici esecutivi di attuazione del Prg possono essere compilati a cura del comune, adottati dal Consiglio comunale, ed approvati in conformità alla normativa regionale. In tutto il territorio comunale, l'Amministrazione può procedere all'attuazione di scelte urbanistiche concernenti aree perimetrate nel Prg, predisponendo strumento urbanistico attuativo, con le implicate dichiarazioni di interesse pubblico dei cespiti immobiliari costituiti da suoli o manufatti da sottoporre ad esproprio e stima dei costi delle urbanizzazioni primarie e secondarie necessarie per conseguire l'idoneità insediativa.

Elaborati

Lo strumento urbanistico attuativo e' costituito di norma dai seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa dei presupposti del piano e della sua attuazione, con precisazione delle prescrizioni del P.R.G. riferite all'area interessata ed in particolare con riferimento alle quantità previste di superfici ed attrezzature pubbliche.
2. Stralcio delle planimetrie del P.R.G., esteso alle aree adiacenti quella interessata dal SUE, in scala 1:2000 e 1:5000 e della relativa scheda avente carattere indicativo eventualmente contenuta nell'allegato alla presente normativa
3. Planimetrie dello stato di fatto in scala 1:1000 su mappa catastale aggiornata, e planimetrie in scala 1:500 o 1:200 indicanti:
 - rilievo topografico quotato del terreno e degli edifici esistenti, esteso anche alle aree adiacenti
 - distinzione delle aree destinate ad uso privato e di quelle pubbliche e ad uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, attrezzature collettive e pubbliche aree a parco, ...) con tabella riferita alle relative quantità
 - indicazione delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti compreso un congruo margine dell'intorno, con eventuale specificazione dell'uso a piano terra ove differente da quello prevalente sull'intero edificio, ed indicazione delle tipologie ed altezze
 - inquadramento dell'area nel contesto urbanistico ed architettonico con particolare riferimento ad eventuali emergenze storico-architettoniche e comunque ai valori storici eventualmente riscontrati anche nell'intorno della zona interessata.
4. Elaborati di progetto:
 - planimetrie con la perimetrazione dell'area interessata, aree ed immobili espropriati o da espropriare, unità minime d'intervento, destinazioni d'uso delle singole aree ed edifici
 - planovolumetrico indicante la viabilità esistente e di progetto con relativi dimensionamenti, i fabbricati di progetto con le relative quote e tipologie edilizie, tabella con indicazione delle superfici pubbliche e private per la verifica di rispondenza al P.R.G.
 - planimetria indicante il progetto delle opere di urbanizzazione primaria relative a: strade residenziali, rete fognaria con indicazione del sistema di dispersione e smaltimento finale ed indicazione dell'allacciamento alla rete esistente, rete di

distribuzione energia elettrica e gas, rete di illuminazione pubblica comprendente quella lungo il tracciato stradale, localizzazione dei punti di raccolta dei rifiuti solidi urbani nel rispetto del Regolamento Edilizio.

I progetti delle suddette opere devono essere approvati e visti dalle società o enti erogatori del servizio

- sezioni in scala 1:500 volte ad illustrare l'andamento del suolo nella sistemazione di progetto , livello da assumere come riferimento per la misurazione delle altezze
 - profili regolatori in scala 1:500, di cui almeno due perpendicolari, volti a specificare l'intervento con le altezze previste ed in relazione al contesto
 - individuazione e specificazione di eventuali interventi di recupero dell'esistente con le relative modalità di esecuzione degli interventi
 - valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate (L. 26 Ottobre 1995, n. 447, Legge quadro sull'inquinamento acustico, art. 8, comma 3)..
5. Norme tecniche di attuazione
- 6 Piano parcellare di esproprio concernente la totalità delle aree rientranti nel perimetro della unità di suolo ad attuazione coordinata.
7. Relazione geologico tecnica estesa all'intera area d'intervento, redatta sulla base di indagini geognostiche e geotecniche in conformità alla L.R. 9/83. Il piano di risanamento acustico di cui all'art. 7 della L. 26 Ottobre 1995, se necessario, configura specifico elaborato.

Art.67 Piani per aree da destinare ad insediamenti produttivi

I Piani per aree destinate ad insediamenti produttivi - L. 865/1971, art. 27; L.R n. 14/1982, capo V - sono redatti a cura del Comune, nella forma di piano urbanistico attuativo, con conseguente correlata dichiarazione di pubblica utilità degli interventi.

In parallelo al procedimento espropriativo, il comune può altresì avvalersi di superfici partecipate della z.n.e. ad uso produttivo, cedute al patrimonio comunale attraverso accordo negoziale connesso alla gestione perequativa del Prg, rappresentate nei quadri normativi cartografici in scala 1/2.000.

Elaborati del piano :

I Piani per insediamenti produttivi sono costituiti dai seguenti elaborati:

Relazione volta a specificare, secondo la L.R .14/82 Capo V, i seguenti elementi:

- estensione dell'area compresa nel Piano e di cui si prevede l'utilizzazione e l'urbanizzazione
- individuazione delle aree da cedere in proprietà e di quelle da concedere eventualmente in superficie
- natura degli insediamenti produttivi e numero di addetti presunti
- costo degli impianti tecnologici di approvvigionamento (energetico, idrico, ...) e di scarico dei rifiuti liquidi e gassosi
- utilità e caratteristiche tecniche delle opere con previsione motivata degli insediamenti che si intendono promuovere e dello sviluppo socio-economico della zona

- la spesa prevista per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere di carattere generale suddivisa per stralci funzionali secondo cui si ritiene di realizzare il Piano

Dovranno comprendere inoltre gli elaborati indicati ai punti 2, 3, 4, 5, 6, 7, del precedente articolo

Art.68 Programmi integrati d'intervento

La L.R. 19 Febbraio 1996, n. 3, emanata in attuazione dell'art.16 L.179/92, ha definito i Programmi Integrati di Riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, finalizzati, nel caso specifico, alla salvaguardia e valorizzazione di impianti urbanistico-edilizi originari (lettera c, comma 4. art.1).

Il Programma Integrato si riferisce a funzioni e modalità d'intervento ammesse sull'edificato esistente, relativamente alle zone A e B, come definite dal P.R.G (Titolo III). Il Programma di Riqualificazione può quindi avere ad oggetto anche z.t.o. edificate o parzialmente edificate integrate con le attività agro - silvo - pascolive, per la loro riqualificazione insediativa ed ambientale. I Programmi Integrati di Intervento sono di iniziativa comunale, ma possono essere proposti altresì all'Amministrazione comunale da soggetti pubblici e privati, singoli o riuniti in consorzio, o associati tra loro.

Sono prescritti gli elaborati di cui agli artt. 3 - 6 della L.R. 19 Febbraio 1996, n. 3:

1. progetto urbanistico architettonico
 - a. relazione illustrativa
 - b. elaborati di analisi
 - c. elaborati di progetto
 - d. piano di ripartizione dei cespiti
2. normativa gestionale
3. piano di fattibilità finanziaria

Al programma integrato si riconduce la L.R. n. 26 del 18 Ottobre 2002, mirato al recupero dei centri storici.

Art. 69 Piani di Recupero

Il Prg individua zone nelle quali ai fini dell'attuazione può farsi ricorso alla formazione di Piani di recupero, aventi ad oggetto zone edificate o parzialmente edificate.

I proprietari di immobili o aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti quote pari a quelle definite nella L. 179/92, art. 15, possono presentare proposta di Piano di Recupero nel rispetto delle norme generali di zona specificate nel Titolo III del Q.N.T.. La proposta di PdR viene adottata dal Comune, unitamente alla relativa Convenzione.

Elaborati del piano di recupero

Per la formazione dei piani di recupero sono prescritti i seguenti elaborati

Elaborati introduttivi:

- individuazione dell'area di intervento e connessioni con il territorio, con riferimento all'edificato ed al paesaggio circostante (prospettive, piante e sezioni scala 1/2.000)

- sistemazione del sottosuolo, rete fognaria, reti tecnologiche di servizio (planimetria scala 1/500)

Elaborati di rilievo

- rilievo edilizio di massima con individuazione delle unità edilizie, delle unità immobiliari, del loro uso, delle consistenze volumetriche (pianta, prospetti, sezioni scala 1/200)
- dati economico-sociali; rilievo fotografico; regime proprietario
- usi dei piani terra non abitativi
- indagini geognostiche e geotecniche in conformità alla L.R. 9/83.

Elaborati interpretativi

- lettura topologica relazionata all'intero contesto con individuazione di ruoli (centralità, focalità, margini, ...)
- analisi delle componenti morfologiche e tipologiche

Elaborati di progetto

- individuazione delle parti da sottoporre a interventi di conservazione, modificazione o trasformazione, scala 1/500
- categorie di intervento dedotte e specificate alla luce delle disposizioni di cui alla legge 457/78, tit. IV , per gli ambiti di conservazione e trasformazione, scala 1/500
- prescrizioni normative per i progetti edilizi, con indicazione dei vincoli, scala 1/200
- individuazione delle unità minime di intervento, scala 1/500
- destinazione d'uso dei piani terra, scala 1/200
- individuazione del numero di alloggi, delle relative superfici, dei tipi edilizi, ed eventuali aggregazioni, scala 1/200
- piano parcellare di eventuali espropri
- relazione
- quadro economico
- progetto di ripartizione fondiaria, con individuazione delle aree da cedere al comune per la socializzazione del suolo.
- schema di convenzione che tra l'altro disciplini le modalità di esecuzione di ciascun tipo di intervento; valuti i criteri insediativi conseguenti alla esecuzione del P.R. verificandone la congruità con le previsioni di P.R.G.; stabilisca le fasi di esecuzione degli interventi
- elenco degli elaborati da presentare per il progetto esecutivo degli edifici oggetto di concessione

Art.70 Piano Urbanistico attuativo di iniziativa privata : procedimento formativo ed elaborati

70.1 Piano Urbanistico attuativo di iniziativa privata, convenzionato di lottizzazione (Legge 17.08.1942, n.1150, art.28)

Nella zone territoriale omogenea di trasformazione destinata alla configurazione di nuovi complessi insediativi (z.t.o. del tipo C), o di nuovi insediamenti produttivi (z.t.o. D), il Prg. ammette il ricorso alla redazione di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata, convenzionato di lottizzazione, per le aree che non siano state oggetto di piani esecutivi di iniziativa comunale. Per l'attuazione delle scelte di Prg concernenti i distretti di intervento ad attuazione coordinata del tipo Cd e Dd,

riportata nel Titolo Terzo, Capo VII° del presente Q.N.T., può promuoversi la specificazione urbanistica conseguente da tale strumento urbanistico esecutivo.

L'art. 28 della L. 17 Agosto 1942, n. 1150, ha ad oggetto la Lottizzazione di aree, disponendo come segue: "Prima dell'approvazione del Prg è vietato procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio. Nei comuni forniti di Prg fino a quando non sia stato approvato lo strumento urbanistico esecutivo di attuazione del Prg di iniziativa comunale, la lottizzazione di terreno a scopo edilizio **può** essere autorizzata dal Comune. L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trasciversi a cura del proprietario...". Fino a quando non sia sopravvenuta la formazione del piano urbanistico esecutivo di iniziativa comunale, e' quindi esercitabile per l'attuazione degli interventi il ricorso a Piano Urbanistico esecutivo di iniziativa privata, nella forma di Piano Convenzionato di Lottizzazione, riferito all'intero distretto configurante il nuovo complesso insediativo.

70.2 Piano Urbanistico attuativo di iniziativa privata, di recupero, o conseguente a programma integrato di intervento (Legge (legge 17 Febbraio 1992, n. 179, Capo V)

Nella zone territoriale omogenea del tipo A e del tipo B sono perimetrati distretti del tipo Ad di conservazione innovativa e del tipo Bd di modificazione dei caratteri dell'esistente patrimonio urbanistico ed edilizio, finalizzati alla riqualificazione (Tit. III del presente Q.N.T, Capo VII). Per l'attuazione delle scelte di Prg mirate alla riurbanizzazione di aree già ad uso urbano, o alla rilottizzazione comportante riparcellizzazione di cespiti immobiliari, può ricorrersi al piano di recupero o il programma integrato di intervento di iniziativa anche privata.

Per l'attuazione differita degli interventi, si applicano le disposizioni di cui all'art. 27 della Legge 1°Agosto 2002, n. 166, "Programmi di riqualificazione urbana". La formazione del consorzio proponente il piano attuativo può fondarsi sul concorso della maggioranza assoluta del valore degli immobili presenti nel distretto di intervento, rapportati alle superfici catastali registrate all'U.T.E. provinciale, ed all' imponibile catastale dei cespiti immobiliari trascritti al catasto urbano. Il consorzio potrà avvalersi dell'abilitazione all'esproprio a proprio favore dei cespiti immobiliari dei proprietari non aderenti.

70.3 Programma Pluriennale di Attuazione

Ai sensi della L. 30 Aprile 1999, n. 136, "Norme di sostegno e di rilancio dell'edilizia pubblica e per interventi in materia di opere a carattere ambientale" l'attuazione del piano regolatore generale viene indirizzata attraverso il Programma pluriennale di attuazione.

Il P.p.a. ha contenuti programmatici. Come sancito dall'art. 20, il P.p.a. promuove " la programmazione della formazione dei piani attuativi di nuovi insediamenti o di rilevanti ristrutturazioni urbanistiche, individuati territorialmente in modo univoco, anche in coordinamento con il programma triennale dei lavori pubblici del comune e con lo stato delle urbanizzazioni nel territorio interessato, e riferiscano i criteri di obbligatorietà alle effettive esigenze di sviluppo e di trasformazione degli aggregati urbani. Le opere di urbanizzazione comunali da realizzare in attuazione degli strumenti urbanistici sono inserite nel programma triennale dei lavori pubblici del comune".

La L.R.28 Novembre 2001 n 19 ha sancito (art. 5) che "fino all'adozione del Programma Pluriennale di attuazione é consentita l'approvazione di piani attuativi, anche di iniziativa privata, qualora le opere di urbanizzazione primaria, previste negli stessi, siano funzionalmente collegabili a quelle comunali".

70.4 Procedimento formativo degli strumenti urbanistici esecutivi di attuazione del Prg conseguente a formazione di Programma Pluriennale di Attuazione

Qualora il Comune si sia dotato di Programma poliennale di attuazione, successivamente alla sua approvazione invita i proprietari compresi nel perimetro di distretti di intervento significativi nella programmazione di cui al Ppa a presentare Piano Urbanistico esecutivo di iniziativa privata. I promotori dovranno predisporre il progetto del piano attuativo ed annesso schema di convenzione, entro i termini stabiliti dal Comune, avvalendosi degli elaborati di dettaglio, del tipo P6, allegati al Prg. . I proprietari dei suoli partecipi dello strumento urbanistico esecutivo, se costituiti da più persone fisiche o giuridiche, devono dare forma giuridica all'accordo sotteso all'istanza di formazione dello strumento, configurando soggetto giuridico, come associazione, società, consorzio, ecc, riferimento dei diritti immobiliari attivati attraverso lo strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata.

In mancanza di adesione all'invito, è esercitabile la compilazione di ufficio del piano urbanistico esecutivo di attuazione del Prg, sulla base delle previsioni di intervento specificate negli elaborati di dettaglio, del tipo P6, allegati al Prg.

70.5 Procedimento formativo conseguente a parziale condivisione da parte di privati promotori degli obiettivi assunti dal comune attraverso il Prg.

70.5.1 In mancanza di accordo tra tutti i proprietari interessati partecipi di distretto di intervento, il piano attuativo di iniziativa privata da convenzionare potrà essere presentato dai proprietari, o aventi titolo, rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale comprese nel perimetro del distretto, come rappresentato nei quadri cartografici del tipo P4 e P6 del Prg.

Lo strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata, se rimodulato nel perimetro deve comunque assicurare la conformità dimensionale delle superfici pubbliche di interesse comunale, definite come superfici compensative e destinate a zone normative del tipo F1 - F2, rappresentate nei quadri normativi cartografici di Prg del tipo P3, P4, P6..

Lo strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata deve altresì salvaguardare il carattere posizionale di dette superfici, perimetrare nei quadri normativi cartografici del Prg nella scala 1/2.000 sulla base di obiettivi progettuali di interesse generale. Il piano attuativo dovrà tendere a confermare la consistenza ed il perimetro delle superfici configuranti spazi pubblici di interesse comunale (zone normative del tipo F1 - F2), rappresentati nei quadri normativi cartografici del Prg, del tipo P3 e P4. Sono ammesse proposte di ripermetrazione delle stesse, rappresentate negli elaborati grafici costitutivi del piano attuativo, e motivati nella relazione illustrativa del P.E., finalizzate a esiti prestazionali, ma non incidenti sulla struttura primaria dell'articolazione urbanistica.

Le aree residue partecipi del perimetro del distretto saranno oggetto di piano urbanistico attuativo del Prg, con correlato ricorso all'espropriazione delle stesse. Gli atti concernenti la formazione del piano attuativo vanno trasmessi al comune dai

promotori del distretto, onde consentire l'adozione dello strumento urbanistico, la sua pubblicazione, e approvazione, requisito necessario per il procedimento espropriativo.

70.5.2 Il distretto può attuarsi anche con il concorso dei proprietari esprimenti la maggioranza assoluta del valore in base all'imponibile catastale dei cespiti immobiliari dello stesso partecipati. Decorso il termine assegnato da diffida del sindaco ai non aderenti, il comune procederà ad espropriazione delle aree dedotta dallo strumento urbanistico esecutivo approvato, o abiliterà il consorzio costituitosi all'esproprio dei cespiti immobiliari dei proprietari non aderenti.

70.6 Procedimento formativo in condizioni di assenteismo di iniziativa privata.

Nel caso in cui i proprietari, o promotori immobiliari facenti loro veci, non provvedano a presentare il Piano esecutivo di iniziativa privata nei modi definiti e nei termini stabiliti dal Comune, questo può, fissato eventualmente un nuovo termine e dopo il suo inutile decorso, redigere strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica relativo al distretto di intervento ad attuazione coordinata volto a costituire nuovo complesso insediativo, promuovendone l'espropriazione delle aree in conformità alle disposizioni di cui al DPR 8 Giugno 2001, n. 327, art. 7, comma c. Può altresì promuoverne l'attuazione istituendo la "Società di trasformazione urbana", di cui all'art. 73.

70.7 Procedimento formativo in mancanza di Programma Poliennale di Attuazione, e di iniziativa comunale.

Nelle more della formazione ed approvazione del P.p.a., e fino a quando non sia sopravvenuta la formazione dello strumento urbanistico di esecuzione di iniziativa comunale, può rilasciarsi autorizzazione a lottizzare, o riurbanizzare, qualora:

- il progetto di lottizzazione contempli l'attuazione delle scelte urbanistiche concernenti uno o più distretti ad attuazione coordinata configuranti nuovo complesso insediativo, come perimetrato nel Prg;
- nella Convenzione di lottizzazione si persegua l'adeguata dotazione di impianti a rete, attrezzature integrate, ed attrezzature di interesse comunale (z.t.o. del tipo F), le cui zone normative sono state perimetrato nel Prg in quanto necessarie per assicurare l'idoneità insediativa nella parte del nucleo insediativo cui si integra il nuovo complesso insediativo.

In mancanza di accordo tra i titolari di diritti proprietari inclusi nella intera unità di suolo, come perimetrata nei quadri cartografici del Prg, l'autorizzazione all'attuazione può essere rilasciata qualora il piano suffragante l'istanza di autorizzazione consenta il perseguimento di consistente aliquota degli obiettivi di produzione edilizia ravvisati dal Prg, per la unità di suolo interessata. In tal senso si ravvisa quale limite indicativo una aliquota pari alla maggioranza assoluta della edificabilità assentita, ed una aggregazione dei titoli di proprietà del suolo pari alla maggioranza assoluta.

Negli interventi contemplanti riqualificazione degli insediamenti, si applicano le disposizioni di cui all'art. 27 della Legge 1°Agosto 2002, n. 166, "Programmi di riqualificazione urbana", richiamate al paragrafo 70.2.

Il distretto come sopra rimodulato deve presentare consistenza dimensionale, e continuità posizionale delle singole particelle o partite. Il piano di lottizzazione rimodulato del distretto di intervento deve comunque assicurare la conformità dimensionale delle superfici pubbliche di interesse comunale, rappresentate nei quadri normativi cartografici del Prg, del tipo P3, P4, P6, e riportate nelle Tabelle allegate alla Relazione (Parte Seconda, Cap. X°).

Il piano urbanistico attuativo deve altresì salvaguardare il carattere posizionale di dette superfici, motivato da obiettivi di interesse generale. Sono ammesse proposte di riposizionamento delle stesse, rappresentate negli elaborati grafici costitutivi del piano urbanistico esecutivo, e motivati nella relazione illustrativa che lo accompagna, tali da assicurare comunque la congruenza con gli obiettivi spaziali che hanno sostenuto l'elaborazione della proposta formulata con il Prg.

Sulla superficie del distretto come rimodulata si applica la capacità media di utilizzazione edificatoria prescritta dalla disciplina generale del presente Prg (Indici territoriali di edificabilità, QNT, Titolo III).

La domanda di autorizzazione, firmata dai proprietari interessati o da soggetto giuridico che li rappresenta, deve essere presentata al Sindaco con il progetto di intervento, di urbanizzazione o di riurbanizzazione. Il progetto dovrà essere redatto da ingegneri od architetti iscritti ai relativi albi professionali, e sarà composto degli elaborati previsti nella legge regionale n.14/1982. Per l'esecuzione delle opere previste nel piano esecutivo di iniziativa privata si farà ricorso a titolo abilitativo nella forma di permesso di costruire (o concessione), condizionato dall'impegno del concessionario alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione, sancita e specificata tecnicamente nella convenzione. Con riferimento alle aree non partecipate del progetto di lottizzazione, si provvederà a redigere piano particolareggiato di iniziativa comunale, con correlate implicazioni espropriative della totalità delle superfici.

70.8 Piano urbanistico attuativo e soggetti promotori.

I proprietari dei suoli partecipati del distretto di intervento da attuare attraverso piano specifico, come rappresentato nei quadri normativi cartografici nella scala 1/2.000 del Prg, possono altresì promuovere più soggetti giuridici rappresentanti parti dei diritti proprietari, purché a ciascun soggetto si correli specifica sub unità di suolo componente del distretto di intervento; l'insieme delle sub unità di suolo consenta il perseguimento di consistente aliquota degli obiettivi di produzione ravvisati dal Prg per il distretto interessato; il piano di lottizzazione di ciascuna delle sub unità di suolo risulti coordinato funzionalmente, morfologicamente e dimensionalmente con i piani delle ulteriori sub unità di suolo; l'istanza di autorizzazione a lottizzare sia presentata contestualmente dai rappresentanti legali dei soggetti; si persegua la cessione gratuita delle aree di interesse comunale (zone elementari F) riportate nei quadri cartografici normativi del Prg, del tipo P3, P4, P6, nonché delle aree a standard integrati con l'intervento. Valgono le limitazioni e condizioni di cui al precedente paragrafo.

70.9 Piano urbanistico attuativo : procedimento di approvazione.

Il piano urbanistico attuativo di iniziativa privata convenzionato è soggetto a delibera comunale di autorizzazione di nullatenenza alla lottizzazione, ed al controllo di conformità da parte della autorità sovraordinata. L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Comune. In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti, il Sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata e, ove i proprietari non aderiscono, può ordinarne la redazione di ufficio.

Il piano convenzionato viene approvato in conformità alle vigenti disposizioni di legge.

Per la esecuzione delle opere edilizie previste nel piano urbanistico attuativo si applicano le disposizioni di cui all'art. 22, paragrafo 3, comma b, del D.L. 380/2001, come successivamente integrato.

70.10 Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata: elaborati.

I Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata, convenzionati di lottizzazione, devono comprendere i seguenti elaborati:

- 1 Costituzione del soggetto giuridico rappresentante i titolari di diritti immobiliari partecipanti al progetto.
2. Relazione generale indicante:
 - verifica quantitativa delle previsioni di piano in rapporto agli indici e parametri espressi dal Prg ed alle previsioni di attrezzature di interesse generale e standard previsti
 - impostazione urbanistica morfologica del progetto con la dimostrazione del rispetto degli usi, limiti e rapporti prescritti nel Prg, come precisati nel Titolo Terzo delle presenti Norme.
 - dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi
 - soluzioni architettoniche concernenti gli spazi costruiti e non, con particolare riferimento ai materiali di finitura.
 - particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, indicanti materiali con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento. Valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate.
 - stima del costo di attuazione del Piano, e delle singole componenti di urbanizzazione primaria, e di urbanizzazione secondaria.
 - schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed il richiedente l'autorizzazione e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati
3. Stralcio delle planimetrie del Prg, esteso alle aree adiacenti quella interessata dal PPE, in scala 1/2.000 e 1/5.000 e della relativa scheda avente carattere indicativo eventualmente contenuta nell'allegato alla presente normativa
4. Planimetrie dello stato di fatto in scala 1/1.000 su mappa catastale aggiornata, e planimetrie in scala 1/500 o 1/200 indicanti:
 - rilievo topografico quotato del terreno e degli edifici esistenti, esteso anche alle aree adiacenti
 - distinzione delle aree destinate ad uso privato e di quelle pubbliche e ad uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, attrezzature collettive e pubbliche; aree a parco) con tabella riferita alle relative quantità
 - indicazione delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti compreso un congruo margine dell'intorno, specificazione dell'uso a piano terra ove differente da quello prevalente sull'intero edificio, indicazione di tipologie ed altezze
 - inquadramento dell'area nel contesto urbanistico ed architettonico con particolare riferimento ad eventuali emergenze storico-architettoniche e comunque ai valori storici eventualmente riscontrati anche nell'intorno della zona interessata.
 - eventuali presenze naturalistiche ed ambientali e vincoli idrogeologici, storici e paesaggistici

5. Elaborati di progetto in scala 1/500 o 1/200:
 - a. Planimetrie indicanti:
 - perimetrazione dell'area interessata
 - superfici di compensazione ovvero delimitazione delle aree destinate a servizi e verde pubblico, allo svago ed allo sport, ai parcheggi pubblici, ad attrezzature di interesse comune con specificazione di quelle prescelte, con indicazione degli impianti relativi. Delimitazione delle aree destinate ad insediamenti residenziali con individuazione dei lotti edificabili e relativi indici. Tabella con indicazione delle superfici pubbliche e private per la verifica di rispondenza al Prg.
 - destinazioni d'uso delle singole aree ed edifici
 - eventuali edifici esistenti con le relative destinazioni d'uso, tipologie edilizie, modalità d'intervento (da demolire o da assoggettare a restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia)
 - fabbricati di progetto con le relative quote e tipologie edilizie
 - opere di urbanizzazione primaria relative a: strade residenziali, rete fognaria con indicazione del sistema di dispersione e smaltimento finale ed indicazione dell'allacciamento alla rete esistente, rete di distribuzione energia elettrica e gas, rete di illuminazione pubblica comprendente quella lungo il tracciato stradale, localizzazione dei punti di raccolta dei rifiuti solidi urbani nel rispetto del Regolamento Edilizio. In particolare per la rete viaria va distinto il tipo di mobilità, carrabile-pedonale, raggi di curvatura, dettagli di cigli, marciapiedi, pavimentazioni, illuminazioni stradali, recinzioni, illuminazione dei lotti e simili. I progetti di suddette opere devono essere approvati e visti dalle società o enti erogatori del servizio. Opere di urbanizzazione secondaria.
 - valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate (L. 26 Ottobre 1995, n. 447, Legge quadro sull'inquinamento acustico, art. 8, comma 3)..
 - b. sezioni in scala 1/500 volte ad illustrare l'andamento del suolo nella sistemazione di progetto, livello da assumere come riferimento per la misurazione delle altezze
 - c. profili regolatori in scala 1/500, di cui almeno due perpendicolari, volti a specificare l'intervento con le altezze previste ed in relazione al contesto
 - d. individuazione e specificazione di eventuali interventi di recupero dell'esistente con le relative modalità di esecuzione degli interventi
6. Norme tecniche di attuazione
7. Cartografie e Relazione illustranti le risultanze delle indagini geologico-tecniche e geognostiche, in conformità a quanto prescritto da L.R. 9/83, art.14.

L'autorizzazione comunale alla lottizzazione va subordinata alla stipula della convenzione redatta a cura del proprietario, o promotore legittimato, nel rispetto del disposto del V comma dell'art.28 Legge 1150/42 e successive modificazioni. L'Amministrazione comunale esercita la vigilanza sulla attività urbanistico-edilizia con le modalità sancite nella legislazione. Nel quadro di detta attività di vigilanza, l'Ufficio Tecnico comunale provvederà ad aggiornare costantemente copia della cartografia di Prg, indicando chiaramente, prima del materiale rilascio di ogni concessione edilizia, gli interventi autorizzati. Provvederà inoltre a riportare con diversa simbologia grafica gli interventi non autorizzati di cui in qualsiasi forma l'Amministrazione sia venuta a conoscenza.

Art.71 Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, convenzionato di lottizzazione: convenzione

Gli strumenti urbanistici di iniziativa privata redatti in attuazione del Prg, qualora proposti al comune per iniziativa di privati promotori, vanno progettati a cura e spese degli stessi, comunque organizzati, osservando le prescrizioni del Prg, adottati dal comune, ed approvati sulla base delle disposizioni della normativa regionale.

La convenzione fra i suddetti proprietari e l'amministrazione comunale regola i rapporti tra i suddetti soggetti. La convenzione va trascritta nel registro immobiliare, impegna le parti contraenti e tutti gli aventi causa all'attuazione del piano con le modalità nella stessa precisate; e deve risultare conforme al disposto dell'art.28 della legge 1150/42 come modificato dalla legge 6/8/1967 n°765.

La convenzione deve prevedere l'obbligo - demandato agli operatori nei singoli lotti - degli interventi di arredo urbano, di caratteristiche tecniche e allineamenti dei manufatti, di posa in opera di alberature e tappeti erbosi, in conformità alla normativa prescritta nel piano esecutivo.

La convenzione regola le modalità attuative delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché degli interventi di sistemazione e mantenimento delle superfici destinate a spazi per attrezzature di interesse generale, o spazi di interesse pubblico con interventi differiti nel tempo. Nel sottoscrivere la convenzione, il privato contraente assume l'onere della esecuzione e gestione degli allacciamenti ai pubblici servizi (acqua, viabilità, fognature, rete elettrica, ecc.) anche oltre il limite esterno della zona oggetto di convenzione. I tempi di esecuzione di detti interventi vengono definiti nella convenzione. Nel sottoscrivere la convenzione, il privato contraente assume l'onere della cessione a titolo compensativo delle superfici definite compensative, come perimetrare negli elaborati grafici del Prg.

Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito delle z.t.o. sottoposte a piani convenzionati è quindi subordinato alla esecuzione nel tempo e con le modalità stabilite nella Convenzione di tutte le opere necessarie al funzionamento dell'insediamento.

Schema di Convenzione :

La convenzione relativa al piano di iniziativa privata convenzionato di lottizzazione deve specificare quanto riportato all'art. 66 delle presenti norme, e di conseguenza:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione secondaria, se previste nel progetto di lottizzazione, nei limiti di cui alle prescrizioni del D.M. n.1444 del 02.04.1968;
- b) l'assunzione a carico del proprietario o promotore dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria volte a produrre l'uso delle aree asservite ai fini della socializzazione del suolo di cui al D.M. n.1444 del 02.04.1968;
- c) l'assunzione a carico del proprietario o promotore dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria previste nel progetto di lottizzazione, volte a produrre l'uso delle aree asservite ai fini della socializzazione del suolo;
- d) la cessione gratuita delle superfici definite compensative nel presente PRG, come precisate negli elaborati grafici del P.R.G. del tipo P4 (scala 1/2.000; e del tipo P6, di dettaglio), o come riformulate nel progetto di piano esecutivo. Le opere previste nella lottizzazione, volte a produrre l'uso di superfici compensative, aggiuntive a quelle integranti l'uso, rientrano nei costi di lottizzazione, limitatamente alla sistemazione temporanea, come definita nel progetto;

- e) il pagamento di una somma pari ad una quota parte delle urbanizzazioni secondarie determinate con delibera del Consiglio Comunale in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti previsti nel piano attuativo;
- f) la riparcellazione dei cespiti immobiliari, con riferimento alle componenti pubbliche e private;
- g) l'assunzione a carico del proprietario - promotore dei costi di realizzazione delle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- h) termini di validità del piano, non superiori a 10 anni ed eventuali tempi di attuazione delle singole parti;
- i) valutazione esplicita dei benefici pubblici e di quelli privati;
- l) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- m) modalità di trasferimento al Comune delle aree di cui al punto a), dedotta da piano di riparcellazione dei cespiti immobiliari. Modalità di sistemazione e mantenimento delle aree in oggetto, ad uso di interventi pubblici ad attuazione differita;
- n) elementi progettuali e modalità di controllo dell'esecuzione con riferimento agli elaborati grafici richiesti;
- o) caratteristiche quantitative del Piano proposto (Indici, superfici utili nette, superfici pubbliche distinte per destinazione);
- p) sanzioni a carico dei proprietari o promotore nel caso di inosservanza degli obblighi di Convenzione;
- q) obbligo demandato agli operatori nei singoli lotti degli interventi di arredo urbano, di caratteristiche tecniche e allineamenti dei manufatti, di posa in opera di alberature e tappeti erbosi, in conformità a quanto prescritto nel Piano di lottizzazione.

Gli impegni di cui ai commi b), c), d), e) sostituiscono l' aliquota di oneri concessori connessi all'urbanizzazione, permanendo gli oneri conseguenti al costo di costruzione.

Art.72 Oneri e costi nell'attuazione del Prg: la convenzione.

Gli strumenti attuativi del Prg di iniziativa privata sono strumento di condivisione di obiettivi individuati dal comune attraverso il Prg. Devono pertanto prevedere che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sia effettuata dal promotore privato, espressione dei diritti immobiliari dei compartecipanti, con correlata cessione e allestimento degli spazi volti alla socializzazione del suolo conseguenti all'intervento (zone normative del tipo F1), nonché la cessione consensuale gratuita delle aree di socializzazione a destinazione pubblica di interesse generale perimetrata nel Prg come zone normative del tipo F1 - F2, ed il loro allestimento temporaneo a spazio attrezzato come giardino urbano.

Art. 73 Gli strumenti gestionali: le società di trasformazione urbana

73/1 Le società per azioni nella gestione dei servizi urbani

Il Capo VII, Servizi, art. 22, comma 1, della L. 142/1990 sancisce " I comuni e le Province provvedono alla gestione dei servizi pubblici che abbiano per oggetto produzione di beni ed attività rivolte a realizzare fini sociali e a promuovere lo sviluppo economico e civile delle comunità locali. Il comma 3 specifica: "i comuni e le province possono gestire i servizi pubblici nelle seguenti forme: lett. e) a mezzo di società per azioni a prevalente capitale pubblico locale, qualora si renda opportuna, in relazione alla natura del servizio da erogare, la partecipazione di altri soggetti pubblici o privati ". Si riscontra

da un lato lo specifico riferimento all'istituto della Società per Azioni; dall'altro il limite posto " a prevalente capitale pubblico locale"; infine la missione, ravvisata nella gestione di servizi pubblici. Con la legge 1992, n. 498, art. 12, si é sancito che le società per azioni degli enti locali per la gestione dei servizi pubblici possono essere a prevalente capitale pubblico o privato, con procedura di evidenza pubblica per l'individuazione dei soci privati. Le funzioni riguardano " l'esercizio di servizi pubblici e la realizzazione delle relative opere necessarie, nonché la *realizzazione di infrastrutture e opere di interesse pubblico*". La missione della società per azioni si apre quindi agli interventi incisivi sull'assetto delle città.

73/2 *Le società per azioni di trasformazione urbana*

La legge 15 Maggio 1997, n. 127, ha introdotto l'istituto della Società di trasformazione urbana, la Stu. L' art. 17, comma 59, recita come segue "Le città metropolitane ed i comuni, anche con la partecipazione della provincia e della regione, possono costituire società per azioni per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. A tal fine le deliberazioni dovranno in ogni caso prevedere che gli azionisti privati delle società per azioni siano scelti tramite procedura di evidenza pubblica. Le società di trasformazione urbana provvedono alla preventiva acquisizione delle aree interessate dall'intervento, alla trasformazione ed alla commercializzazione delle stesse. Le acquisizioni possono avvenire consensualmente o tramite ricorso alle procedure di esproprio da parte del comune....".

A questo disposto si é rifatto il d.l. 18 Agosto 2000, n. 267 " Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", il cui art. art. 120: recita come segue "1) Le città metropolitane ed i comuni, anche con la partecipazione della provincia e della regione, possono costituire società per azioni per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. A tal fine le deliberazioni dovranno in ogni caso prevedere che gli azionisti privati delle società per azioni siano scelti tramite procedura di evidenza pubblica. 2) Le società di trasformazione urbana provvedono alla preventiva acquisizione delle aree interessate dall'intervento, alla trasformazione ed alla commercializzazione delle stesse. Le acquisizioni possono avvenire consensualmente o tramite ricorso alle procedure di esproprio da parte del comune....".3) Le aree interessate dall'intervento di trasformazione sono individuate con delibera del consiglio comunale. L'individuazione delle aree di intervento equivale a dichiarazione di pubblica utilità, anche per le aree non interessate da opere pubbliche. Le aree di proprietà degli enti locali interessate dall'intervento possono essere attribuite alle società a titolo di concessione. 4) I rapporti tra gli enti locali azionisti e la società per azioni di trasformazione urbana sono disciplinati da una convenzione contenente, a pena di nullità, gli obblighi e i diritti delle parti".

La circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 11 Dicembre 2000, n. 622/segr., Direzione generale delle Aree urbane e dell'edilizia residenziale, é stata enunciata con l'obiettivo di rafforzare l'incisività del citato art. 120 nelle scelte di gestione urbanistica delle città., sollecitando a tale scopo procedure, e fornendo delucidazioni interpretative.

Attenzione va posta all'oggetto degli interventi da conferire come missione della Società. Gli interventi devono essere già contemplati nella disciplina urbanistica, con enfasi sulle scelte incisive nella riqualificazione urbana, e risultare caratterizzati da complessità tale da richiedere l'associazione di soggetti privati, in grado di contribuire a diramare la complessità, per capacità progettuale, economico finanziaria, gestionale.

Può attribuirsi alla Società il compito della definizione progettuale sugli strumenti urbanistici esecutivi dedotti e conformi al piano regolatore generale del comune.

L'istituzione della Società é oggetto di preventiva valutazione di convenienza, riferita alla capacità imprenditoriale che la stessa deve avere, ed alla natura dell'apporto dei soci privati, da svolgere ai fini del successo nel tempo di programma dell'intervento urbanistico, operando non tanto nella produzione diretta, quanto piuttosto nel correlare i differenti fattori chiamati in causa nel flusso attuativo. La scelta degli azionisti privati é da effettuare tramite " procedura di evidenza pubblica", ovvero tramite bando, offerte, e selezione sulla base di criteri di convenienza. Attraverso il bando si rende possibile caratterizzare la specificità della missione della Stu nelle finalità ad essa attribuite dal comune.

La partecipazione in qualità di azionista privato dei proprietari delle aree, e dei cespiti immobiliari da riurbanizzare, scelti a seguito di trattativa privata attraverso cooptazione é auspicabile con le modalità ammesse nella legislazione.

La società può acquistare quote edificatorie, finalizzandole. La disciplina urbanistica del Prg detta le regole per la utilizzazione delle quote edificatorie acquisite.

La società, qualora si verifichi assenteismo nell'attuazione urbanistica da parte dei titolari dei diritti edificatori come sanciti nel Prg, può intervenire, nei limiti di quanto sancito nel suo statuto.

Art.74 Diritti edificatori conseguenti alla disciplina non oggetto di variazione

Le aree residue di z.t.o., già oggetto di piano urbanistico esecutivo formato ed approvato, inglobante anche solo parti della zona territoriale omogenea, sono soggette alla disciplina sancita nel piano esecutivo, avvalendosi dagli indici e parametri già prescritti, i quali vengono acquisiti dal presente Prg. Su tali aree e' quindi ammesso il rilascio di concessione ad edificare sulla base dei suddetti indici e parametri, previa stipula di convenzione contemplante l'applicazione del disposto di Norma, con riferimento agli standard urbanistici (mq. 22 ad abitante negli usi residenziali; D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, per gli altri usi).

CAPO V.

Strumenti per l'attuazione diretta

Art. 75 Procedimento amministrativo

75.1. In applicazione dalla L.R. Legge Regionale n. 14 del 1982, e dell' art. 4 della legge urbanistica n°1150 del 17.8.1942, come integrata e modificata dalle successive disposizioni legislative nazionali e regionali, il Piano Regolatore Generale Comunale disciplina le modalità della tutela e dell'uso del suolo nel territorio comunale, anche attraverso il procedimento amministrativo concernente l' attività edilizia.

Il procedimento amministrativo, concernente l' attività edilizia ad attuazione diretta, fa riferimento alle disposizioni legislative concernenti le specifiche modalità di tutela ed uso prescritte attraverso il piano.

75.2. La legge 7 Agosto 1990, n. 241, Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi., all'art. 19, recita come segue "In tutti i casi in cui l'esercizio di una attività privata sia subordinato

ad autorizzazione, licenza, abilitazione, nulla osta, permesso o altro atto di consenso comunque denominato, ad esclusione delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni rilasciate ai sensi delle leggi 1° Giugno 1939, n. 1089 ecc (1497/39, 431/85), il cui rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento dei presupposti e dei requisiti di legge, senza l'esprimimento di prove a ciò destinate che comportino valutazioni tecniche discrezionali, e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo per il rilascio degli atti stessi, l'atto di consenso si intende sostituito da una "denuncia di inizio di attività" da parte dell'interessato alla pubblica amministrazione competente, attestante l'esistenza dei presupposti e dei requisiti di legge, eventualmente accompagnata dall'autocertificazione dell'esperimento di prove a ciò destinate, ove previste".

Tale disposto è stato modificato dal T.u.l.m.b.c.a (L. 490/1999)., con riferimento agli interventi di restauro autorizzati o approvati dalla Soprintendenza. Il territorio comunale è oggetto in talune parti delle limitazioni di cui al t.u.l.m.b.c.a.. Pertanto, laddove le stesse sono operanti, non trova applicazione il citato disposto, negli interventi di restauro.

75.3. Il "Testo Unico in materia l'edilizia" (DPR n 380 del 2001, con le modifiche introdotte dal D.L. 27/12/2002, n. 301), é referente di quanto si prevede nel procedimento amministrativo.

La parte prima ha ad oggetto l'attività edilizia proponendosi la definizione degli interventi edilizi (art. 3) dedotte dalla legge 5 Agosto 1978, n. 457, art. 31. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 34 del d.l. 29 Ottobre 1999, n. 490. (Art. 34, Definizione di Restauro: 1. Ai fini del presente Capo, per restauro si intende l'intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurarne la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale).

Si promuove la costituzione dello Sportello unico per l'edilizia (Art. 5). Il Titolo II° riformula i titoli abilitativi. Il Capo I°, nel definire l'attività edilizia libera(Art. 6), sancisce che " 1. i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo: a) interventi di manutenzione ordinaria; b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio; c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

L' Art. 7 disciplina l'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni, sancendosi che i titoli abilitativi non sono richiesti per:

- a) opere ed interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4 del d.l. 18 Agosto 2000, n. 267.
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali... ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie...
- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del Dpr 21 Dicembre 1999, n. 554.

Il Capo II° introduce il "permesso di costruire", sostitutivo della "concessione edilizia". L'Art. 10 specifica gli Interventi subordinati a permesso di costruire: " 1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire :

a) gli interventi di nuova costruzione;; b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;; c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso. I presupposti sono definiti nell'art. 12; " 1. Il permesso di costruire é rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico edilizia vigente.

2. Il permesso di costruire é comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso. L'Art. 16 sancisce che " 1. il rilascio del permesso di c. comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione...

7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato. 8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne; scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, centro sociali e attrezzature culturali e sanitarie.

Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica delle aree inquinate.

L' Art. 19 specifica il Contributo di costruzione per opere ed impianti non destinati alla residenza

Il Capo III riformula la "denuncia di inizio attività", specificando (art.22) la natura degli interventi subordinati a dia :

"1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 ed all'art. 6, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico edilizia vigente.

E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1 (art. 22, parag. 5). L'Art. 23 enuncia la "disciplina della Denuncia di inizio attività"

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la dia, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie.

Il DPR pertanto ha abolito "l'autorizzazione edilizia".

La riformulazione legislativa degli interventi che possono ricorrere alla Dia é stata enunciata attraverso la L.R. 28 Novembre 2001, n. 19, art. 2. . Gli interventi potranno attuarsi o con ricorso alla Dia, o con ricorso alla concessione (da ridenominare come permesso di costruire) in rapporto alla loro natura.

Può sempre prescriversi che l' intervento edilizio sia subordinato alla stipula di convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, in quanto accordo negoziale di natura privatistica disciplinante il concorso tra soggetti.

75.4. Le disposizioni di cui al D.L. 380/2001, art. 22, come integrato successivamente, hanno sancito che possono essere realizzati con la "denuncia di inizio attività" :

- parag. 3, comma b) interventi edilizi costituiti da nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica, qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, contenenti specifiche disposizioni piano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, di cui il consiglio comunale abbia dichiarata la sussistenza in sede di approvazione degli stessi piani;
- parag. 3, comma c) interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni piano volumetriche.

Permane per tali interventi l'obbligo di versare il contributo commisurato al costo di costruzione (art. 22, parag. 5).

75.5. Il procedimento amministrativo in materia edilizia va svolto in conformità alla legislazione. La disciplina urbanistica può individuare gli interventi per i quali è d'obbligo la stipula di convenzione.

Il presente Prg prescrive l'obbligatorietà della Convenzione, di cui all'art. 78 del presente Q.N.T.:

- per gli interventi di ristrutturazione edilizia integrale nella z.t.o. del tipo A e del tipo B;
- per gli interventi di nuova costruzione, dedotti dalle precise disposizioni planovolumetriche rappresentate negli elaborati di dettaglio concernenti distretti di intervento ad attuazione coordinata con progettazione preventiva, sinergicamente promuoventi l'attuazione di quanto complessivamente prescritto nella disciplina del distretto di intervento ad attuazione coordinata, allegata al Prg, concernente lo spazio pubblico e privato.

Per i suddetti interventi si prescrive il titolo abilitativo caratterizzato da permesso di costruire, convenzionato.

L'attuazione indiretta si fonda su approvazione di piano urbanistico attuativo convenzionato di iniziativa privata, o pubblica. Gli interventi contemplati nel piano attuativo possono promuoversi attraverso d.i.a., sempre che siano state realizzate le opere di urbanizzazione di cui alla convenzione.

Art. 76 : Gli strumenti.

Il Prg definisce gli interventi praticabili direttamente in specifiche unità di suolo configuranti zone omogenee successivamente all'approvazione del Prg, senza formazione di strumento urbanistico attuativo, operandosi attraverso titoli abilitativi, ovvero:

- a) la concessione (o permesso di costruire), onerosa o gratuita.
- b) la concessione (o permesso di costruire) onerosa o gratuita con correlata convenzione
- c) La denuncia di inizio attività con documentazione tecnica allegata, onerosa o gratuita, con eventuale correlata convenzione.

Nelle zone omogenee è obbligatoria l'osservanza delle prescrizioni e limitazioni di zona da parte dei titolari degli atti amministrativi.

CAPO V° A.

Strumenti per l'attuazione diretta: il progetto unitario di intervento

Art.77 Progetto unitario: procedimento formativo ed elaborati

Qualora i titolari dei diritti immobiliari di un intero "distretto di intervento" ad attuazione coordinata perimetrato nel Prg, oggetto di modificazione (z.t.o. A e B), o di trasformazione (z.t.o. C - D) intendano solidalmente promuovere gli interventi edilizi di nuova costruzione conformi alle previsioni del Prg, ed alle precise indicazioni piano volumetriche e funzionali specificate nei quadri normativi cartografici del Prg, del tipo P4 (scala 1/2.000) e del tipo P6 (elaborati di dettaglio), possono procedere all'attuazione degli interventi previsti dal Prg ricorrendosi al titolo abilitativo specificato nella forma di permesso di costruire, correlato a convenzione. La procedura abilitativa è definita nel presente Prg con la qualificazione di "Progetto unitario".

Il procedimento rende possibile l'attuazione diretta delle previsioni di intervento concernenti i distretti con progettazione preventiva, conforme alle disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001, art. 22, comma 3, lettera c), come integrato con il D.L. n. 301, del 27 Dicembre 2002.

Ai fini dell'adozione della procedura il consorzio dei titolari di diritti immobiliari deve contemplare l'intero distretto.

La modalità di intervento comporta il versamento del contributo commisurato al costo di costruzione.

Riscontrandosi le suddette condizioni, l'attuazione diretta è perseguibile sempre che:

- il Prg non sancisca l'obbligatorietà dello strumento urbanistico esecutivo nella disciplina dei distretti di intervento, di cui al Capo VII del Titolo Terzo del presente Q.N.T.
- l'edificabilità sulla superficie della zona normativa elementare, conformante la superficie edificabile, applichi indici non maggiori di mc/mqsi 3.00 (limitazione conseguente dall'art. 41 della L. 17 Agosto 1942, n. 1150, come successivamente integrata, cui rimanda la L.R. 20 Marzo 1982, n. 14);
- vengano progettate e realizzate dal consorzio promotore di intervento tutte le opere di urbanizzazione.

Il PU è accompagnato da convenzione impegnativa sui tipi di intervento previsti, concernenti l'urbanizzazione e la nuova costruzione; ed è proposto dal consorzio dei proprietari delle aree, o da soggetto giuridico abilitato a rappresentarli. Il progetto è approvato attraverso unico titolo abilitativo, previa stipula della convenzione.

Il PU definisce i modi di utilizzazione delle aree interne al perimetro del distretto indicando:

- opere di urbanizzazione primaria da realizzare direttamente dai privati;
- aree a destinazione pubblica configuranti zone normative del tipo F1, ricadenti nel perimetro della zona edificabile partecipe del distretto oggetto di PU, da cedersi gratuitamente al comune con le correlate opere;
- superfici pubbliche configuranti zone normative del tipo F1 - F2, di interesse comunale, come perimetrare nei quadri normativi cartografici del tipo P4 (scala 1/2.000) e P6 (scala 1/2.000 o maggiore) del Prg, e se non perimetrare, concordate e definite nell'atto di convenzione;
- modalità di attuazione e gestione di dette opere di urbanizzazione;

- destinazioni d'uso, disposizioni planovolumetriche con indicazioni di tipologie e schemi morfologici conformi agli elaborati di Prg, progettazione edilizia degli interventi contemplati.

Pertanto il P.U. sarà costituito dagli elaborati di seguito esposti:

Le previsioni concernenti i "distretto di intervento" ad attuazione coordinata perimetrati nel Prg, oggetto di modificazione (z.t.o. A e B) attraverso "ristrutturazione urbanistica", vanno posti in attuazione previa approvazione di piano attuativo, o di accordo negoziale avente valore di piano attuativo, in conformità alle disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001, art. 22, comma 3, lettera b), come integrato con il D.L. n. 301, del 27 Dicembre 2002. In tali situazioni si ricorrerà alle disposizioni di cui al Capo Quarto del presente Titolo.

Le previsioni concernenti i "distretto di intervento" ad attuazione coordinata perimetrati nel Prg, contemplanti la nuova costruzione, per la cui attuazione non sussista la condivisione generalizzata da parte dei titolari di diritti immobiliari, vanno poste in attuazione previa approvazione di piano attuativo, o di accordo negoziale avente valore di piano attuativo, in conformità alle disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001, art. 22, comma 3, lettera b), come integrato con il D.L. n. 301, del 27 Dicembre 2002. In tali situazioni si ricorrerà alle disposizioni di cui al Capo Quarto del presente Titolo.

77/1 Elaborati del progetto unitario

Il progetto deve essere corredato da:

1. Relazione generale indicante:

- verifica quantitativa delle previsioni di piano in rapporto: a) alla consistenza del patrimonio immobiliare interessato dall'intervento; b) agli indici, parametri e modalità di intervento, come espressi dal P.R.G.; c) alle previsioni di attrezzature di interesse generale e standard previsti
- impostazione urbanistica e tipo - morfologica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme
- dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi
- progetto edilizio delle opere, conforme ad istanza di concessione, con indicazione dettagliata dei materiali costruttivi e di finimento esterno comprese le coperture, e precisazione delle tecniche di messa in opera e quanto altro occorra per la conoscenza precisa dell'intervento
- programma di esecuzione delle opere oggetto di concessione comportante la descrizione, il dimensionamento, la destinazione d'uso e il progetto di intervento avente ad oggetto le unità edilizie interessate, esistenti o di nuova produzione, con specificazione delle modalità di intervento, dal mantenimento, alla ristrutturazione edilizia; nonché dimensionamento, la destinazione d'uso e il progetto di intervento avente ad oggetto gli spazi inedificati di pertinenza, integrato dal rilievo delle infrastrutture, incisioni, alvei e canali, alberature, e esaustiva rappresentazione dei caratteri della zona di intervento.
- particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, indicanti materiali con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, illuminazioni,

- sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;
- previsioni delle spese necessarie per l'attuazione del Progetto.
 - valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate (L. 26 Ottobre 1995, n. 447, Legge quadro sull'inquinamento acustico, art. 8, comma 3)..
 - relazione descrittiva con tutte le indicazioni quantitative e tabelle di confronto rispetto allo stato di fatto
 - schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i richiedenti la concessione: tutti gli elaborati del PU formeranno parte integrante della convenzione.
 - garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi di convenzione.
 - progetto di smaltimento e/o trattamento dei fattori inquinanti, se presenti, conforme alle vigenti disposizioni in materia.
- 1.a Allegato alla relazione con riferimento ai consumi energetici comprendente:
- conformità degli impianti alle caratteristiche tecniche fissate dalla Legge 10/90 e successive specificazioni, oltre che alle caratteristiche di sicurezza regolate dalla Legge 46/90
 - criteri di orientamento ed inserimento di eventuali serre o verande
 - nota tecnica sugli impianti idrici e di raccolta acque piovane che ne illustri caratteristiche e rispondenza a norme
 - corretto utilizzo dei materiali e l'assenza di effetti nocivi secondari
2. Stralcio delle planimetrie del P.R.G., esteso alle aree adiacenti quella interessata dal PPE, in scala 1/2.000 e 1/5.000 e della relativa scheda avente carattere indicativo eventualmente contenuta nell'allegato alla presente normativa
3. Stralcio in scala 1/1.000 su mappa catastale aggiornata
4. Elaborati di analisi
- a. Tavole in scala 1/1.000 e/o 1/500 d'inquadramento dell'area nel contesto urbanistico ed architettonico con particolare riferimento ad eventuali emergenze storico-architettoniche e comunque ai valori storici eventualmente riscontrati anche nell'intorno della zona interessata ed eventuali presenze naturalistiche ed ambientali e vincoli idrogeologici, storici e paesaggistici. Indicazione dettagliata delle destinazioni d'uso, delle superfici e dei volumi esistenti con eventuale specificazione dell'uso a piano terra ove differente da quello prevalente sull'intero edificio, ed indicazione delle tipologie ed altezze
 - b. Planimetria in scala 1/200 con indicazione dell'area interessata e delle quote comprendendo le sagome degli edifici contermini con indicazione dei distacchi
 - c. Sezioni relative al punto precedente in scala 1/200
 - d. Piante quotate di tutti i livelli, compresa copertura e locali interrati, con indicazione delle caratteristiche costruttive e di finitura, e con il rilievo delle alberature esistenti riportando la circonferenza del tronco in scala 1/50
 - e. Sezioni trasversali e longitudinali quotate in scala 1/50
 - f. Documentazione fotografica degli esterni e, ove occorra, anche degli interni con indicazione planimetrica dei punti di vista
5. Elaborati di progetto

- a. Tavole in scala 1/1.000 e/o 1/500 d'inquadrimento progettuale dell'area con riferimento al contesto urbanistico ed architettonico, specificazione degli usi previsti anche in relazione all'uso ai piani terra ed indicazione delle tipologie ed altezze
 - b. Planimetria in scala 1/200 con indicazione dell'area interessata e delle quote comprendendo le sagome degli edifici contermini con indicazione dei distacchi e distinzione delle aree destinate ad uso privato e di quelle pubbliche e ad uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, attrezzature collettive e pubbliche aree a parco, ...) con tabella riferita alle relative quantità
 - c. Sezioni relative al punto precedente in scala 1/200
 - d. Piante quotate di tutti i livelli, compresa copertura e locali interrati, con indicazione delle caratteristiche costruttive e di finitura, con dettagliata indicazione della sistemazione degli spazi aperti indicando le zone alberate, a prato giardino o coltivate, le specie vegetali e le sistemazioni esterne e con il rilievo delle alberature esistenti riportando la circonferenza del tronco, in scala 1/50
 - e. Sezioni trasversali quotate, in numero almeno pari alle unità verticali interessate dal progetto in scala 1/50
 - f. Sezione longitudinale quotata, almeno una in scala 1/50
 - g. Prospetti di tutte le facciate in scala 1:50
 - h. Particolari costruttivi ed architettonici in scala adeguata, in numero sufficiente ad individuare le caratteristiche dell'opera
 - i. Prospettive od immagini di sintesi dell'intervento in rapporto alle condizioni di contesto
 - l. Verifica grafica, solo per gli edifici di nuova costruzione, delle ombre portate dagli edifici di progetto (ore 10/14 del 21 dicembre - condizione più sfavorevole) che mostri come le costruzioni si rapportino agli edifici. Nel caso di demolizione cui consegua una sistemazione del terreno che non comporti, in tutto o in parte, ricostruzione di immobili, gli elaborati di cui al punto 3. sono sostituiti da elaborati corrispondenti
- 6. Studio geologico e geo-tecnico di cui al DM 11.03.1988 e indagini geologica, geotecnica e geognostica di cui alla L.R. 9/83
 - 7. Valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate (L. 26 Ottobre 1995, n. 447, Legge quadro sull'inquinamento acustico, art. 8, comma 3)..
 - 8. Piano di riparcellizzazione dei cespiti immobiliari, privati o pubblici, o ad uso pubblico.

Art.78 Progetto unitario: convenzione

I Progetti Unitari correlati a titolo abilitativo con convenzione vengono redatti a cura e spese dei proprietari interessati, o promotori designati, osservando le prescrizioni del P.R.G., della legge 06.08.1967 n°765 e quelle di cui ai precedenti articoli, e vengono approvati sulla base della L.R. 14/82

La convenzione fra i suddetti proprietari o promotori e l'amministrazione comunale regola i rapporti tra i suddetti soggetti. La convenzione va trascritta nel registro immobiliare, impegna le parti contraenti e tutti gli aventi causa all'attuazione del Prg con le modalità nella stessa precisate; e deve risultare conforme al disposto dell'art.28 della legge 1150/42, come modificato dalla legge 06.08.1967 n°765.

La convenzione regola le modalità attuative delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la cessione consensuale e gratuita al comune di aree specifiche, come rappresentate nei quadri normativi cartografici del PRG.. Nel sottoscrivere la convenzione, il privato contraente assume l'onere dell' esecuzione ed eventuale gestione degli allacciamenti ai pubblici servizi (acqua, viabilità, fognature, rete elettrica, ecc.), anche oltre il limite esterno della zona oggetto di convenzione. I tempi di esecuzione di detti interventi vengono definiti nella convenzione. Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito delle z.t.o. sottoposte a piani convenzionati è quindi subordinato alla esecuzione nel tempo e con le modalità stabilite nella Convenzione di tutte le opere necessarie al funzionamento dell'insediamento.

78/1 Contenuto della convenzione

La convenzione relativa a concessione unica nel caso di Progetto Unitario deve specificare quanto riportato all'art. 66 delle presenti Norme, e di conseguenza i seguenti impegni:

a. Cessione gratuita al Comune delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria, comprendendo le aree per attrezzature e servizi , definite compensative, volte a soddisfare il fabbisogno della città nel suo complesso, ricadenti nel perimetro dell'unità o distretto di intervento, come rappresentate nei quadri normativi cartografici di PRG..

b. Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio degli insediamenti da realizzarsi, ivi compreso il verde pubblico; dell'allestimento delle aree compensative; delle opere per allacciare la zona ai pubblici servizi.

c. Pagamento di una somma pari ad una quota parte delle urbanizzazioni secondarie concernenti le attrezzature di interesse comune comportanti volume, in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti del progetto unitario. In alternativa il proponente potrà assumere l'intero onere conseguente ai costi di realizzazione, specificando nella convenzione i termini e le modalità

d. Garanzie finanziarie relative agli obblighi di cui ai precedenti punti

e. Modalità di trasferimento al Comune delle aree di cui al punto a), elementi progettuali e modalità di controllo dell'esecuzione con riferimento agli elaborati grafici richiesti

f. Caratteristiche dell'intervento proposto, indici, superfici totali aree pubbliche distinte per destinazione, superfici totali aree ad uso privato distinte per destinazione d'uso

g. Piano di riparcellizzazione dei cespiti immobiliari, privati e pubblici.

Art.79 Elaborati dei progetti di recupero edilizio

Nelle zone territoriali omogenee del tipo A e B, gli elaborati da presentare, se del caso accompagnati da schema di convenzione e/o calcolo degli oneri di concessione, per l'ottenimento di qualunque procedimento autorizzativo sono i seguenti:

Studio d'inserimento nel contesto

- planimetria 1/200 con individuazione dell'immobile oggetto di intervento.
- assetto dei servizi tecnologici (rete fognaria, idrica, elettrica, gas, telefono)
- assetto degli spazi pubblici o ad uso pubblico.

Rilievo dello stato di fatto dei manufatti interessati:

- rilievo edilizio 1/100, in pianta, prospetto, sezione, individuazione delle unità immobiliari ed unità edilizie; rappresentazione delle superfici delle unità ambientali costituenti unità immobiliari, analisi disaggregata delle volumetrie
 - rappresentazione su rilievo degli usi delle differenti unità ambientali, con specifico riferimento agli usi dei piani terra, non abitativi o abitativi.
 - rilievo economico-sociale delle attività insediate
 - rilievo fotografico.
 - quadro fessurativo
 - indagine geotecnica del sito interessato dall'intervento, con verifica negli interventi di restauro, di risanamento conservativo dello stato delle fondazioni e sottofondazioni.
 - interpretazione dei connotati tipologici e dei valori riscontrati nelle strutture materiali
 - analisi delle componenti tipologiche e morfologiche attraverso piante, sezioni, prospetti, assonometrie.
- Gli elaborati di progetto dovranno essere quelli indicati, per quanto applicabili.

Art. 80 Specificazione sintetica

Alla classificazione esposta nel Capo V e VI del presente Titolo II si farà riferimento nella specificazione degli strumenti per l'attuazione ammessi nella disciplina zonale di cui al Titolo Terzo delle presenti norme, avvalendosi delle seguenti espressioni sintetiche:

Strumenti per l'attuazione :

indiretta: A.I

- P.U.E Piani Urbanistici Esecutivi;
- P.P. Piani Particolareggiati di esecuzione;
- P.I.P. Piani per aree da destinare ad insediamenti produttivi;
- P.Ro Piani di Recupero;
- P.L. Piani urbanistici esecutivi di iniziativa privata, convenzionati di Lottizzazione (Legge 17.08.1942, n.1150, art.28);
- P.I.I. Programmi integrati d'intervento;
- P.C. Programmi complessi.

diretta: A.D.

- P.U. Progetto unitario comportante concessione con convenzione;
- P.E. Progetto edilizio, comportante:
 - C.O Concessione onerosa;
 - C.G Concessione gratuita;
 - D.I.A Dichiarazione asseverata.

Art. 81 Specificazione sintetica della disciplina di intervento di modificazione.

Alla classificazione esposta nei Capi II, V e VI del presente Titolo II si farà riferimento nella specificazione degli strumenti per l'attuazione ammessi nella disciplina zonale di cui al Titolo Terzo delle presenti norme, avvalendosi dei seguenti indicatori:

TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO URBANISTICO ED EDILIZIO ESISTENTE VOLTI AL RECUPERO MODIFICATIVO DELLE CONDIZIONI DI USO; Modalità d'intervento nelle zone elementari di modificazione (BR)

-
- 12 Ristrutturazione degli edifici con demolizione e ricostruzione dell'unità edilizia;
-
- 13 Nuova edificazione in aree libere di completamento, con produzione di spazi pubblici;
-
- 14 Nuove opere di urbanizzazione primaria, o secondaria programmate;
-
- 15 Opere volte a dotare le unità immobiliari di parcheggi privati;
-
- 16 Opere infrastrutturali e di urbanizzazione diffuse, opere a rete;
-
- 17 Ristrutturazione urbanistica comportante l'attuazione di nuovi complessi insediativi;
-
- 18 Attività ed attrezzature pubbliche;
-

Art. 82 Specificazione sintetica della disciplina di intervento di trasformazione.

Alla classificazione esposta nel Capo IV del presente Titolo II (regole perequative) si farà riferimento nella specificazione degli strumenti per l'attuazione indiretta ammessi nella disciplina zonale di cui al Titolo Terzo delle presenti norme, avvalendosi dei seguenti indicatori:

INTERVENTI VOLTI ALLA CONFIGURAZIONE DI NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI ATTRAVERSO MODIFICAZIONE O TRASFORMAZIONE D'USO DEL SUOLO : . Indici e Parametri di utilizzazione

-
- a) Densità territoriale espressa in abitanti ad ettaro;
-
- ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE**
-
- b) Superficie edificabile o integrata, per cento di Sup. Territoriale;
-
- c) Superficie compensativa; per cento della superficie territoriale.
-

ARTICOLAZIONE DELLA SUPERFICIE EDIFICABILE, o INTEGRATA

d) Superficie destinata ad usi pubblici del suolo, integrati con la residenza;

e) Superficie per viabilità di servizio;

f) Superficie fondiaria;

CAPACITA' MEDIA DI UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA : INDICATORI DI QUOTE DI EDIFICABILITA'

g) Indice di edificabilità territoriale, Sls/St; rapporto tra superficie utile lorda di solaio, e superficie territoriale di distretto di intervento ad attuazione coordinata;

h) Indice di edificabilità territoriale Sls/Ste; rapporto tra superficie lorda di solaio, e superficie territoriale edificabile, o integrata, di distretto di intervento ad attuazione coordinata;

i) Indice volumetrico di edificabilità territoriale V/Ste; riferito al rapporto tra volume, e superficie territoriale edificabile, o integrata, di distretto di intervento ad attuazione coordinata (indicatore non prescrittivo);

INDICATORI DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA:

L 1) Indice di edificabilità fondiario mq./mq;

L2) Indice volumetrico di edificabilità fondiario mc./mq (non prescrittivo);

m) Altezza max. : mt.;

n) Indice di copertura fondiario: Ac (area coperta) / Sf (superficie fondiaria);

o) Indice di piantumazione nella superficie fondiaria ; n.ro di alberi di essenze pregiate ogni 100 mq. di pavimento

p) Superficie permeabile: per cento della superficie integrata.