

TITOLO TERZO

DISCIPLINA D'USO E TUTELA DEL TERRITORIO ATTRAVERSO ZONAZIONE URBANISTICA

TITOLO TERZO

DISCIPLINA D'USO E TUTELA DEL TERRITORIO ATTRAVERSO ZONAZIONE URBANISTICA CAPO PRIMO

LA FORMA DEL PIANO PER LA DEFINIZIONE DELLE DECISIONI URBANISTICHE

La legge regionale 20 marzo 1982, n. 14, ha recepito la strumentazione urbanistica enunciata nella Legge 17 Agosto 1942, n. 1150, Legge Urbanistica, come modificata ed integrata con legge 6 Agosto 1967, n. 765; 19 Novembre 1968, n. 1187 (art. 7, comma 5); 1° Giugno 1971, n. 291; e 22 Ottobre 1971, n. 865. Pertanto si riportano le disposizioni fondamentali di cui alla detta legislazione, concernenti la formazione del Prg.

Il Capo III della Legge n. 1150/1942 detta le disposizioni concernenti i Piani Regolatori Comunali. La prima sezione del capo ha ad oggetto i Piani Regolatori Generali., con il seguente contenuto:

Art. 7 - "Il piano regolatore generale deve considerare la totalità del territorio comunale. Esso deve indicare essenzialmente: :

- 1) la rete delle principali vie di comunicazione, stradali, ferroviarie e navigabili, e dei relativi impianti.;
- 2) la divisione in zone del territorio comunale, con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano, e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
- 3) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù;
- 4) le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico, nonchè ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale ;
- 5) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico;
- 6) le norme per l'attuazione del piano".

Il Piano deve assicurare (art. 10):

- a) il rispetto delle previsioni del piano territoriale di coordinamento... .
- b) la razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse dello Stato.
- c) la tutela del paesaggio e di complessi storici, monumentali, ambientali, ed archeologici.
- d) l'osservanza dei limiti di cui agli art.li 41 quinquies, sesto ed ottavo comma, e 41 sexties della presente legge (concernenti la socializzazione del suolo, n.a.).

Ne consegue il ruolo che nel progetto di Prg assume l'articolazione in zone del territorio comunale, e la classificazione delle stesse, Il presente Titolo specifica i suddetti contenuti del Prg, fondandone i caratteri sulle definizioni di cui ai Titoli Primo e Secondo del presente quadro normativo di testo.

Art. 83 Contenuti programmatici e contenuti prescrittivi

83.1 Percorso formativo

Sulla base dei contenuti e delle procedure di cui alla legislazione urbanistica regionale e nazionale, si può delineare il presumibile assetto formale del progetto di Prg, il cui percorso formativo coltiva gli elementi proposti nello schema allegato in figura 1.

83.2 Efficacia del piano urbanistico comunale: i quadri normativi di piano

Il Prg diviene efficace attraverso i quadri normativi cui ricorre per perseguire gli obiettivi assunti .

La documentazione conoscitiva non costituisce quadro normativo, a meno di specifici rimandi alla stessa nella specificazione di quadri normativi.

I Quadri Normativi si articolano in :

- quadro normativo cartografico;
- quadro normativo di testo.

Pur risultando duplici, i quadri normativi costituiscono una unità sostanziale, configurando nel loro insieme di disposizioni il piano regolatore generale.

83.3 Contenuti programmatici e contenuti prescrittivi

I Quadri normativi hanno un duplice differenziato contenuto.

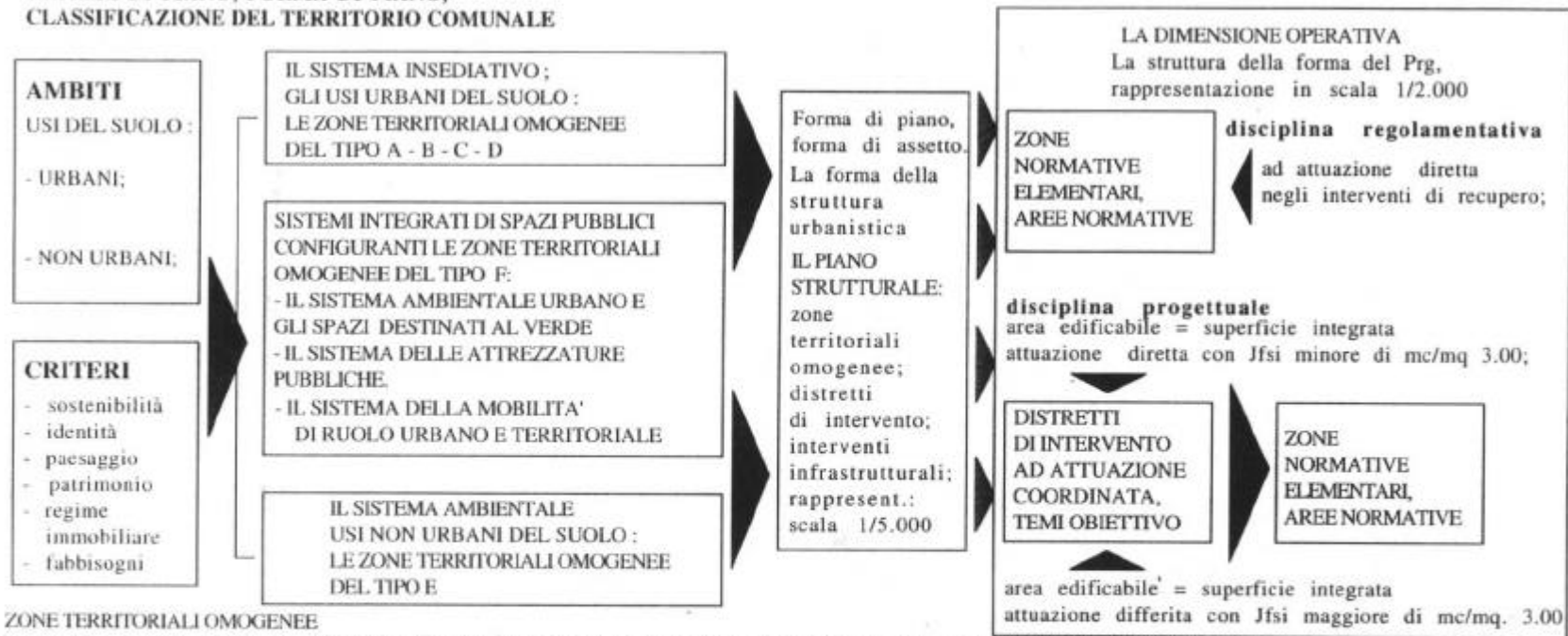
Taluni contenuti dello strumento assolvono ad un ruolo "programmatico", ovvero esplicitante intenzionalità di indirizzo, di coordinamento con i piani di settore, tra interventi operanti nei diversi sistemi, di modalità e contenuti dell'intervento pubblico.

Specifici contenuti assumono 'ruolo prescrittivo, programmatico' dettando ovvero disposizioni direttamente efficaci con riferimento all'attuazione delle scelte urbanistiche, attraverso le disposizioni incidenti sul procedimento autorizzativo concernente le modalità di utilizzazione del suolo, le modalità di intervento.

83.4 Il quadro normativo cartografico

Il quadro normativo cartografico rappresenta su cartografia nella scala 1/5.000 e nella scala 1/2.000 la perimetrazione proposta delle unità spaziali individuate. Con riferimento alla città storica, rappresenta attraverso simbolismo appropriato gli elementi costitutivi della struttura, e con modalità disaggregate le unità edilizie.

COMUNE DI S. MARIA C.V., PROGETTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE -
 CRITERI DI PIANO, FORMA DI PIANO,
 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE



ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Zone territoriali omogenee (z.t.o.) riferimento della classificazione del territorio comunale, dedotte dai criteri di cui al D.M. 02.04.1968 n.1444.

Z.t.o. del tipo A : parti del territorio interessate da agglomerati urbani d'interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché dalle aree circostanti che, per tali caratteristiche ne sono parte integrante.

Z.t.o. del tipo B : parti del territorio, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone : si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti supera il 12,5% della superficie fondiaria e la densità edilizia supera 1,5 mc/mq.

Z.t.o. del tipo C : parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione esistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente zona B

Z.t.o. del tipo D : parti del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi, industriali o ad essi assimilati: commerciali, terziari, turistici.

Z.t.o. del tipo E : parti del territorio destinate ad usi agricoli escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento di proprietà richiede insediamenti da considerare come zone C

Z.t.o. del tipo F : parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti d'interesse generale.

FIGURA 1: le categorie di riferimento del percorso formativo del Prg

83.5 *Il quadro normativo di testo*

La specificazione del ruolo programmatico o prescrittivo della rappresentazione cartografica, e del simbolismo grafico nella stessa coltivato, viene svolta attraverso il presente quadro normativo di testo.

83.6 *Le categorie di riferimento del percorso formativo del Prg*

Il percorso formativo si é avvalso delle categorie riportate in figura 1

Art. 84 Le unità di suolo a contenuto programmatico: ambiti, sistemi, comprensori.

Il progetto di piano fa riferimento alle seguenti unità di suolo

84.1 *Gli elementi costitutivi del patrimonio di interesse culturale ad individualità specifica.*

84.2 Gli ambiti

L'intero territorio comunale viene disaggregato nei due ambiti territoriali di seguito riportati:

- ambito nel quale rientrano gli spazi ad uso urbano del suolo, caratterizzanti l'agglomerato urbano nelle differenziate componenti, sia quelle di interesse storico testimoniale, che quelle della città di recente urbanizzazione; nonché quelle oggetto di trasformazione urbanistica contemplata nel Prg.
- ambito dello spazio extraurbano, comprendente l'intero territorio ad uso agricolo - forestale - pascolivo, oggetto di utilizzazione a scopi produttivi.

Ciascuno dei detti ambiti è riferimento di classificazione del suolo, dedotta da zone territoriali omogenee; e di correlata disciplina di uso e tutela, enunciata sulla base di zone normative elementari, e di disciplina di attuazione conseguente a distretti di intervento.

L'ambito pertanto, come definito nelle presenti Norme, ingloba elementi configuranti risorse del territorio, e ha implicazioni direttamente incidenti nell'uso del suolo solo con riferimento ai regimi normativi delle fasce di protezione del nastro stradale. Assume di conseguenza ruolo fondamentale programmatico, con riferimento alla verifica di conformità delle previsioni di offerta di beni e servizi, ed alla verifica di compatibilità, con riferimento alle qualità paesaggistiche ed ai ruoli funzionali.

84.2.1 *L'ambito degli esistenti usi urbani del suolo*

E' articolato in due vaste unità.

La prima perimetra gli spazi urbani, ad elevata complessità funzionale in conseguenza della struttura urbanistica consolidatasi, nei quali si ravvisa interesse storico architettonico - urbanistico - ambientale, ed i siti adiacenti agli stessi. Tale unità viene definita "*città moderna*", ed accoglie le componenti insediative sia del tessuto stratificato conseguente al processo di rifusione degli originali tre nuclei insediativi, che i tessuti insediativi di formazione moderna, dal settecento ai primi anni del novecento.

Con riferimento al Prg 1983, l'unità è riferimento di riclassificazione del suolo, dedotta da zone territoriali omogenee (z.t.o. del tipo A); e di correlata disciplina di uso e tutela, enunciata sulla base di zone normative elementari, nonché sulla base di distretti di intervento ad attuazione coordinata.

La seconda coinvolge gli ulteriori suoli ad uso urbano partecipi della città consolidata o in via di consolidamento. Tale componente del tessuto insediativo viene definita "*città contemporanea*."

Con riferimento al Prg 1983, l'unità è riferimento di riclassificazione del suolo, dedotta da zone territoriali omogenee (z.t.o. del tipo B).

84.3 I sistemi

Ruolo strutturante nel configurare l'articolazione urbanistica viene attribuito :

- al sistema insediativo, caratterizzato dagli usi urbani del suolo esistenti e di nuova configurazione (z.t.e. del tipo A e B, nonché C e D)
- al sistema degli spazi pubblici ricadenti nel perimetro degli usi urbani del suolo, nelle tre seguenti componenti:
 - a) destinati ad attività ed attrezzature collettive comportanti volumetrie, integranti gli usi residenziali o produttivi del suolo, o di ruolo comunale (z.n.e. del tipo F1a - F2a)
 - b) configuranti spazi aperti destinati al verde pubblico, integranti gli usi residenziali o produttivi del suolo, o di ruolo comunale (z.n.e. del tipo F1b - F2b)
 - c) configuranti la rete per la mobilità, ferroviaria, veicolare e pedonale (z.n.e. del tipo Ft)
- al sistema ambientale, caratterizzato dall'ambito degli usi agricoli - forestali- pascolivi (z.t.o. del tipo E)

Configurano il sistema gli elementi esistenti, e gli elementi di nuova configurazione.

L'articolazione in sistemi ha intenzionalità esclusivamente programmatiche, proposte al fine di dettare indirizzi alla formazione di piani di settore cui il comune è obbligato, quali : a) il piano comunale dei trasporti; b) il piano comunale del traffico; c) il programma parcheggi; d) il piano dell'apparato distributivo.

L'articolazione può altresì indirizzare le decisioni singole concernenti azioni che il comune può sempre svolgere in applicazione della legislazione vigente.

84.3.1 Il sistema insediativo

- Le componenti edilizie caratterizzanti il tessuto urbanistico individuano il sistema insediativo della città, moderna e contemporanea. Nel perimetro è significativa la parte dell'insediamento urbano conformata da interesse storico testimoniale, configurante il perimetro della città storica e moderna.

Le componenti edificate nel dopoguerra, ed altresì nei recenti anni, individuano il sistema insediativo, partecipi del perimetro della città contemporanea .

84.3.2 Il sistema degli spazi pubblici destinati alle attività ed attrezzature collettive

- Il sistema degli spazi pubblici destinati alle attività ed attrezzature collettive viene dedotto dalle esistenti destinazioni di uso, nonché dalle integrazioni perseguite attraverso nuove destinazioni. Rientrano nel sistema gli spazi destinati al parcheggio pubblico.

Gli elementi dello spazio pubblico sono classificati, con riferimento ai criteri dettati nel citato D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, art.li 3, 4, 5.

Le nuove integrazioni a destinazione di spazi pubblici vanno acquisite al demanio comunale di aree o attraverso procedimento ablatorio espropriativo, o attraverso procedimento compensativo dedotto da regole di perequazione urbanistica.

84.3.3 Il sistema degli spazi destinati al verde pubblico nei suoli ad uso urbano

- Il sistema ingloba le zone t.o. del tipo F destinate a verde pubblico. Anche per queste componenti, qualora non già partecipino del demanio pubblico, valgono le condizioni di diritto di cui agli spazi pubblici destinati ad attrezzature collettive.

Gli elementi dello spazio pubblico sono classificati, con riferimento ai criteri dettati nel citato D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, art.li 3,4,5.

84.3.4 Il sistema della mobilità.

- Il sistema ingloba gli spazi destinati alla viabilità, di impianto o di servizio; gli spazi destinati alla configurazione di percorsi ciclabili o pedonali; gli spazi destinati a infrastrutture di trasporto pubblico di massa in sede propria.

Gli elementi partecipano del sistema della rete per la mobilità sono classificati in rapporto ai caratteri dell'infrastruttura, ed al ruolo che assolve nell'offerta di servizio. Gli elementi sono:

- infrastrutture viarie di ruolo territoriale a traffico specializzato, o di impianto urbano;
- arterie a traffico controllato.integrate nell'uso urbano del suolo;
- percorsi a prevalente uso pedonale, o ciclabile
- infrastrutture ferroviarie (ferrovie dello stato, ferrovia alifana), e connesse stazioni di rete.
- invasi volti alla organizzazione del trasporto pubblico urbano, comportanti uso del suolo specializzato.

Anche per queste componenti, qualora non già partecipino del demanio pubblico, valgono le condizioni di diritto di cui agli spazi pubblici destinati ad attrezzature collettive.

84.3..5 Il sistema ambientale connotante i suoli ad uso non urbano

- Il sistema ingloba i suoli non urbani caratterizzati da usi agricoli - forestali- pascolivi (z.t.o. del tipo E)

La relazionalità, tra gli elementi dello specifico sistema e di questi con gli elementi di altri sistemi; nonché gli usi funzionali degli specifici elementi, motivano le scelte di utilizzazione del suolo, e di intervento, assunte nel Prg.

Art. 85 Le unità di suolo a disciplina prescrittiva

85.1 Elementi del patrimonio dichiarato di interesse culturale ed ambientale

85.1.1 Patrimonio architettonico ed archeologico di interesse culturale "dichiarato", o riconosciuto, da tutelare

Gli elementi noti del patrimonio di interesse culturale, archeologico ed architettonico, sono individuati attraverso i perimetri areali, con disciplina urbanistica coerente con l'obiettivo della loro tutela, derivata in applicazione della legge statale. Definiscono con eventuali siti adiacenti, unità di intervento, oggetto di specifica disciplina di tutela e valorizzazione.

Nella classificazione zonale delle unità di suolo, gli elementi non configurano zona normativa elementare, prescindendo la disciplina delle trasformazioni ammissibili dal procedimento classificatorio zonale.

85.1.2 Patrimonio archeologico da esplorare

Il Prg promuove le condizioni per rafforzare l'identità archeologica del territorio comunale. Pertanto la disciplina regolamentativa di modi di intervento ammessi sull'edificato esistente, e sugli spazi non edificati, rende praticabile l'esplorazione dei valori culturali latenti nel sottosuolo, la loro documentazione e catalogazione.

85.1.3 Patrimonio di beni individui dichiarato di interesse ambientale

Gli elementi del patrimonio di interesse ambientale rientranti nel perimetro dell'ambito degli usi urbani del suolo sono individuati attraverso i perimetri, con disciplina urbanistica coerente con l'obiettivo connesso alla loro tutela e valorizzazione.

85.1.4 Patrimonio areale oggetto di tutela in quanto dichiarato di interesse ambientale.

Partecipano del patrimonio gli areali oggetto di tutela ai sensi dell'art. 146 del t.u.l. B.C.A.(ex L. 8 Agosto 1985, n. 431, art. 1, lett. m, zone di interesse archeologico, a qualsivoglia uso destinate). Il procedimento autorizzativo é conforme alle disposizioni di cui al testo unico della legislazione in materia di beni culturali ed ambientali (L. 29 Ottobre 1999, n. 490). La disciplina urbanistica attraverso la modalità di utilizzazione ne indirizza la valorizzazione

85.2 Le unità di suolo a contenuto prescrittivo: la classificazione zonale del suolo.

85.2.1 Le zone territoriali omogenee

In continuità con il Prg del 1983, ai fini dell'articolazione zonale si è adottata la classificazione del suolo proposta all'art. 2 del D.M. 2/04/1968, n. 1444. L'art. 2 del D.M. specifica le modalità di classificazione in "zone territoriali omogenee" del territorio comunale, da assumere nella formazione degli strumenti urbanistici generali. Le modalità di classificazione sono state recepite nella Legge Regionale 20 Marzo 1982, n. 14, in quanto non modificate.

Attraverso il citato disposto legislativo si sono proposte zone in cui suddividere territorio comunale ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e del calcolo degli standard urbanistici minimi, a norma del D.L. 02.04.1968 n.1444. Dette zone vengono nel citato D.M. definite come segue:

- Z.t.o. A : parti del territorio interessate da agglomerati urbani d'interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché dalle aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante.

- Z.t.o. B : parti del territorio, totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A) : si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.
- Z.t.o. C : parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione esistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente zona B
- Z.t.o. D : parti del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi, industriali o ad essi assimilati: commerciali, terziari, turistici, ...
- Z.t.o. E : parti del territorio destinate ad usi agricoli escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento di proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C
- Z.t.o. F : parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti d'interesse generale.

La riportata classificazione si è ritenuta idonea ad ispirare il sistema complessivo di classificazione degli usi del suolo.

Ciascuno dei detti ambiti è di conseguenza riferimento di classificazione del suolo, dedotta da zone territoriali omogenee.

Il sistema complessivo di classificazione degli usi del suolo assunto nel vigente Prg ha tratto ispirazione dalla esposta articolazione, e viene confermato nei quadri normativi del Prg.

Per agglomerato urbano si è assunto l'insieme degli usi urbani del suolo caratterizzanti il progetto di Prg.

L'agglomerato urbano assume caratteri differenziati in rapporto alle specificità delle parti del territorio urbano. Da questa differenziata connotazione ha tratto riferimento la ripermostrazione delle zone territoriali omogenee, formulata attraverso il quadro normativo cartografico del nuovo Prg, individuandosi l'agglomerato urbano ad elevata complessità funzionale della città moderna di interesse storico (z.t.o. del tipo A), l'agglomerato urbano della città contemporanea consolidata (z.t.o. del tipo B), l'agglomerato urbano conseguente a procedimenti di trasformazione urbanistica (z.t.o. del tipo C - D). Partecipa dell'agglomerato urbano lo spazio pubblico o volto alla produzione di servizi di interesse collettivo (z.t.o. del tipo F).

85.2.2 *Criteria di classificazione dedotti dalle zone territoriali omogenee*

I suoli configuranti l'agglomerato urbano sono oggetto di disciplina urbanistica attraverso le zone territoriali omogenee del tipo A, e del tipo B, concernenti il patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, oggetto di conservazione, recupero o modificazione delle modalità di uso. La specifica zona territoriale omogenea viene disaggregata in molteplici sub zone, caratterizzate da specificità di valori, e quindi da modalità specifiche di disciplina di uso, intervento ed attuazione. Attraverso le zone territoriali omogenee del tipo C, del tipo D, concernenti i nuovi complessi insediativi, si enuncia la disciplina della trasformazione urbanistica. La specifica zona territoriale omogenea viene disaggregata in molteplici sub zone, caratterizzate da modalità specifiche di disciplina di uso, intervento ed attuazione. Il sistema degli spazi pubblici destinati ad attrezzature di ruolo comunale viene definito attraverso le zone territoriali omogenee del tipo F (spazi per attrezzature di ruolo comunale).

Gli spazi pubblici integranti gli usi residenziali vengono individuati attraverso le zone elementari del tipo "F", classificate come zone elementari del tipo F.

La struttura urbanistica si caratterizza attraverso il sistema delle componenti della rete dei servizi di mobilità, stradale e ferroviaria, e quindi delle destinazioni d'uso correlate.

I suoli non urbani, ad uso produttivo agricolo - forestale - pascolivo, definiscono il perimetro dell'ambito omonimo, e sono oggetto di disciplina urbanistica attraverso la zona territoriale omogenea del tipo E.

I suoli non urbani, ad uso produttivo agricolo - forestale - pascolivo, oggetto di tutela mirata o alla valorizzazione o alla salvaguardia della integrità fisica, sono individuati dal perimetro degli areali oggetto delle specifiche limitazioni d'uso, e sono oggetto di disciplina urbanistica attraverso la sotto classe della zona territoriale omogenea del tipo E, nel cui perimetro generale si collocano.

Le suddette zone t.o. vengono rappresentate nella zonizzazione urbanistica del territorio comunale nella scala 1/4.000 ed 1/2.000. Nel p.p. di Prg per ciascuna delle zone territoriali omogenee si formulano i criteri ispiratori della disciplina urbanistica.

85.3 Le zone normative elementari, e le aree normative

I quadri normativi del Prg adottano la scomposizione delle z.t.o. in sub zone, dando luogo a sottoclassi della z.t.o., denominate come zone normative elementari. Le zone normative elementari a loro volta vengono disaggregate in "aree normative", configuranti unità di intervento ad attuazione diretta disciplinate attraverso categorie di intervento.

85.4 Gli isolati

Il tessuto urbanistico esistente viene disaggregato in isolati, sulla base dell'articolazione degli spazi della viabilità, di qualsivoglia ruolo, che ne connota i percorsi di accesso, o di distribuzione locale.

L'isolato pertanto configura unità costitutiva del tessuto insediativo, a sua volta articolato nelle unità edilizie partecipi dell'isolato. L'isolato non costituisce riferimento di disciplina urbanistica, ma cornice di riferimento della disciplina urbanistica prescritta per interventi su unità edilizie.

Il perimetro di isolato può rappresentare graficamente altresì il perimetro della zona t.o. del tipo A, e di zona normativa elementare in cui si è disaggregata la suddetta z.t.o.

Gli isolati e le aree normative partecipi sono rappresentati nei quadri cartografici del tipo P5 del Prg.

85.5 Unità Minima d'Intervento diretto nelle operazioni volte al recupero del patrimonio edilizio esistente.

85.5.1, Unità immobiliare

Per unità immobiliare si intende l'unità presente nel patrimonio edilizio esistente caratterizzata dalla autosufficienza di dotazione di servizi essenziali, da idoneità igienico sanitaria in rapporto all'uso, da caratteristiche dimensionali che le consentono di perseguire la prestazione soddisfacente dei servizi cui è volta.

Le unità immobiliari non sono oggetto di rappresentazione nei quadri cartografici di Prg.

85.5..2, Unità edilizia

Il raggruppamento di unità immobiliari per comunanza d'uso di elementi edilizi (accesso, elementi verticali o orizzontali, ecc.) viene definito "unità edilizia", che ha quindi una individuazione precisa in rapporto alla tipologia dei manufatti ad uso differenziato, alla connessione alle reti tecnologiche di perimetro, ed alle componenti urbanistiche dell'intorno. Rientrano nell'unità edilizia le parti comuni degli edifici, gestite dal condominio degli utenti nell'insediamento ad uso residenziale. Le unità edilizie di conseguenza sono costituite dall'insieme delle unità immobiliari e dalle parti comuni.

L'unità edilizia è funzionalmente autonoma nel rapporto con la viabilità pubblica circostante e con la rete dei sottoservizi.

L'unità edilizia viene rappresentata negli elaborati di Prg del tipo P5, sulla base delle unità tipologiche e morfologiche rilevate, con riferimento alla z.t.o. del tipo A, ed alla z.t.o. del tipo B1. L'unità edilizia perimetrata configura "unità di intervento", cui si riferisce la specificazione di modi di intervento definita attraverso "categorie di intervento".

85.6 Standards urbanistici

Il Prg classifica gli spazi pubblici configuranti la z.t.o. del tipo F. La L.R. 20 Marzo 1982, n. 14, Titolo II."Direttive, parametri di pianificazione", prg. 1.4, "Standards urbanistici - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale, ha sancito in mq. 18,00 per abitante la dotazione minima di aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali.

Il Prg classifica gli spazi pubblici configuranti la z.t.o. del tipo F, perseguendo la conformità al suddetto disposto, e per le parti non specificate nella L.R., al disposto del d.m. 2 Aprile 1968, n. 1444.

Il regime immobiliare di riferimento é a contenuto ablatorio espropriativo, ed altresì a contenuto perequativo, fondiario o implicante trasferimento di quote edificatorie riconosciute, ma non utilizzabili nel sito..

Le quote edificatorie definite dal Prg possono essere cedute a terzi anche separatamente dai suoli, con apposito atto di asservimento, da recepirsi in sede di strumento urbanistico esecutivo o di concessione convenzionata, in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriori utilizzazioni edificatorie.

85.7 I distretti di intervento

La necessaria integrazione tra zone elementari normative oggetto di incisive azioni di modificazione o trasformazione urbanistica da coordinare nell'attuazione viene disciplinata attraverso :

- i "comprensori di trasformazione urbanistica conseguente a nuova urbanizzazione", qualificata da integrazione di usi funzionali e modalità di intervento ;
- i "distretti di intervento ad attuazione coordinata", oggetto di disciplina specifica (Capo VII° del presente Q.N.T.).

Attraverso il coordinamento normativo che si esercita nell'utilizzazione delle aree rientranti nel perimetro del distretto, zone elementari perimetrare sono poste in correlazione attuativa.

La natura della correlazione tra le zone normative elementari presiede alla definizione della disciplina di "**distretto**" di intervento, attraverso la quale si enunciano prescrizioni concernenti la modalità di intervento e di attuazione cui conformare

gli interventi ammessi nel perimetro della specifica zona elementare. La disciplina dei distretti è riportata al Capo VII° del presente Titolo. La disciplina urbanistica nei distretti di intervento coordinato persegue obiettivi di trasformazione, riqualificazione ed integrazione tra spazi pubblici e privati, a destinazione definita attraverso le zone elementari in essi perimetrata. Nei "Distretti", la specifica disciplina di uso, intervento ed attuazione correla le singole zone elementari. La disciplina del "distretto" caratterizza altresì interventi di conservazione e recupero assentiti su specifiche unità edilizie partecipi del centro storico.

Il perimetro dei distretti di intervento è rappresentato nei quadri cartografici del tipo P3, in scala 1/5.000, in termini unitari areali; nonché nei quadri cartografici del tipo P4, scala 1/2.000, riportanti l'articolazione delle zone normative elementari partecipi del distretto.

85.7.1 Tipologie normative di distretti di intervento

La disciplina del "distretto" caratterizza interventi di conservazione e recupero assentiti su specifiche unità edilizie partecipi della città moderna o contemporanea; nonché interventi di nuova costruzione volti a configurare complessi insediativi. Per distretti selezionati le modificazioni nell'uso del suolo sono specificate in elaborati di dettaglio, partecipi del contenuto del Prg, tesi a rendere praticabile l'attuazione diretta, oltre che indiretta o differita, del Prg. Per taluni distretti si prescrive l'attuazione urbanistica differita, da promuovere sulla base di strumento urbanistico esecutivo conforme alla disciplina generale di distretto.

85.7.2 Tipologie di integrazione tra zone funzionali nei distretti di intervento

Dal punto di vista delle modalità di integrazione tra zone funzionali elementari, si individuano tipi di distretto.

I distretti "ad integrazione funzionale plurima" propongono spazi definiti "superfici integrate edificabili" di modificazione dell'uso funzionale, nonché ampie superfici conformanti spazi pubblici (z.n.e; del tipo F1 - F2 - Ft) destinate a soddisfare i bisogni comunali pregressi di aree di socializzazione del suolo.

L'acquisizione di detti spazi potrà avvenire o attraverso regime immobiliare pubblicistico espropriativo, o regime immobiliare a contenuto perequativo, conforme a regole definite nelle presenti norme. La perimetrazione delle z.n.e. a destinazione di spazi pubblici riportata nei quadri cartografici del tipo P4 (in scala 1/2.000) può dare luogo ad espropriazione del comprensorio di intervento, previa dichiarazione di pubblica utilità da acquisire attraverso o programma o piano urbanistico esecutivo, o attraverso progetto di opera pubblica.

Nelle zone territoriali omogenee di espansione l'espropriazione di aree inedificate oggetto di trasformazione urbanistica è sempre esercitabile (DPR 8 Giugno 2001, n. 327, art. 7, comma a). Nelle zone t.o. di modificazione, l'espropriazione può avvenire in caso di mancato accordo tra i proprietari del comprensorio configurante distretto di intervento (DPR 8 Giugno 2001, n. 327, art. 7, comma c).

Laddove si maturino le condizioni per la pratica del regime immobiliare a contenuto perequativo, fondato su accordi negoziali esprimenti convergenza di convenienze pubbliche e private ratificate in strumenti attuativi del Prg correlati a convenzione, possono essere riformulati i perimetri delle zone n.e. destinate a spazi pubblici (z.n.e; del tipo F1 - F2 - Ft), con

implicazioni areali dimensionalmente conformi alle disposizioni generali concernenti i distretti di intervento. I distretti ad integrazione funzionale plurima potranno altresì mirare al riassetto dello spazio edificato esistente, attraverso azioni di recupero, svolte con ristrutturazione urbanistica, condizionata da specifiche norme di regolamentazione degli interventi.

85.7.3 Temi obiettivo con progettazione indirizzata attraverso distretti di intervento

I distretti di intervento configurano lo strumento normativo che consente l'elaborazione di "temi" posti come obiettivo del progetto di Prg. L'azione regolamentativa pertanto si esercita attraverso le zone di piano; mentre l'azione programmata si ispira a temi - progetto, e si attua attraverso il distretto di intervento. L'articolazione funzionale e tipo morfologica é tra gli obiettivi da perseguire attraverso il distretto di intervento. Pertanto le opportunità di intervento assentite nei distretti con definita progettazione preventiva sono approfondite in quadri cartografici di dettaglio del Prg, in scala 1/1.000 o maggiore.

I quadri cartografici di dettaglio a preciso contenuto planovolumetrico, interpretanti la disciplina generale del distretto contemplante intervento di nuova costruzione enunciata nel Prg, rispondono alle disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001, art. 22, comma c), come integrato con il D.L. n. 301, del 27 Dicembre 2002. In quanto strumenti di coordinamento della elaborazione progettuale a contenuto edilizio, qualora assunti come referenti progettuali negli interventi di attuazione del Prg contemplanti il distretto, i quadri cartografici del Prg a preciso contenuto planovolumetrico legittimano l'attuazione diretta delle disposizioni generali del 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" (Titolo Secondo. Capo V°A, art. 77).

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

85.8 Comprensori di urbanizzazione

L'individuazione del comprensorio come unità spaziale di riferimento di intenzionalità programmatiche trae fondamento dalla categoria del valore comprensoriale, riproposta nell'art. 7, comma c), del DPR 8 Giugno 2001, n. 327, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità".

I comprensori correlano parti urbane differenti nei caratteri e quindi partecipi di differenziate zone territoriali omogenee, accomunate da condivisione geografica di siti, da obiettivi di capitalizzazione infrastrutturale matrice di impianto insediativo, da obiettivi generali di integrazione tra zone funzionali. Attraverso il comprensorio si pongono in evidenza i ruoli assolti dalla differenziata articolazione della disciplina regolamentativa e progettuale proposta per le unità di suolo ricadenti nel perimetro comprensoriale.

Il comprensorio di urbanizzazione si disaggrega in distretti, condizionati ciascuno, pur nella sua specificità, da azioni infrastrutturali di ruolo comprensoriale.

Pertanto nella programmazione attuativa è sempre possibile aggregare distretti che abbiano in comunione programma di infrastrutturazione matrice di impianto insediativo. Al contrario, l'attuazione di quanto prescritto nella disciplina dello specifico distretto non può avere luogo senza che si siano specificate le modalità di attuazione del programma di infrastrutturazione matrice di impianto insediativo.

Gli strumenti di attuazione del comprensorio sono pertanto individuati nel programma poliennale di attuazione urbanistica; nel programma triennale di attuazione di opere pubbliche di iniziativa comunale; negli accordi negoziali tra attori pubblici e privati contemplanti l'attuazione della infrastrutturazione matrice di impianto insediativo, e delle previsioni di intervento contemplate nei distretti.

Partecipano al comprensorio di trasformazione esclusivamente i distretti la cui prestazione e identità è direttamente condizionata dall'attuazione di azioni di infrastrutturazione, matrice di impianto del nuovo complesso insediativo, definite nel Prg, non sussistendo alternative prestazionali nell'articolazione delle opere infrastrutturali esistenti.

Art. 86 : Regime immobiliare

Ai fini dell'acquisizione al demanio comunale delle aree per spazi pubblici, ed altri bisogni pubblici, il regime immobiliare di riferimento é a contenuto ablatorio espropriativo, ed altresì a contenuto perequativo.

Art. 87 Commercibilità di quote di edificabilità assentite nella disciplina urbanistica

Il Prg attribuisce quote di edificabilità a zone normative elementari inedificabili nella disciplina zonale di uso del suolo. Le quote sono pertanto oggetto di trasferimento ed atterraggio in zone a disciplina conforme. Ai fini della utilizzabilità delle quote di edificabilità assentite, é d'obbligo la predisposizione di apposito atto notarile di asservimento, in cui sia sancito che l'area a destinazione pubblica, della quale si siano utilizzate le quote di edificabilità, sia ceduta consensualmente e gratuitamente al demanio comunale. L'atto notarile di asservimento é da recepirsi in sede di strumento urbanistico esecutivo, o di progetto unitario convenzionato avente ad oggetto l'intervento edilizio che genera il trasferimento, come previsto nella configurazione di spazi pubblici, o in interventi di restauro o risanamento conservativo; o l'intervento edilizio che rende operativo l'atterraggio, come previsto in zone di modificazione o trasformazione urbanistica.

Le quote di edificabilità suddette possono essere cedute a terzi anche separatamente dai suoli laddove la disciplina sia finalizzata da agevolare l'intervento conservativo di unità edilizie. La loro utilizzazione non può essere disgiunta dal suolo laddove sia condizionata alla cessione gratuita e consensuale al comune. La Società di trasformazione urbana, eventualmente costituita, potrà tra l'altro promuovere l'acquisto di dette quote di edificabilità.

Art.88 Disciplina della "tutela" del patrimonio culturale, archeologico, architettonico, naturalistico, paesistico, ed ambientale.

Il Prg. recepisce le limitazioni all'uso del suolo, ed all'edificabilità dei suoli, definenti vincoli ricognitivi conseguenti da Leggi nazionali o regionali finalizzate alla tutela; nonché le limitazioni all'edificabilità conseguenti da Leggi nazionali o regionali volte alla salvaguardia di infrastrutture o manufatti presenti nel territorio comunale (vincoli conformativi).

Negli interventi su beni immobili sottoposti a vincolo "dichiarato" di tutela del patrimonio culturale, pubblici o privati, é d'obbligo l'intervento di restauro, approvato dalla Soprintendenza cui é demandata per legge statale o regionale la verifica di compatibilità espressa dal nulla osta autorizzativo.

Le aree ed i parchi archeologici sono oggetto di specifica perimetrazione e disciplina di tutela e valorizzazione. I parchi archeologici non costituiscono spazi pubblici configuranti standard urbanistici. Agli stessi si applica la disciplina perequativa.

Art. 89 Disciplina di prevenzione dal rischio sismico

Il territorio comunale di S. Maria C.V. è classificato sismico, con grado di sismicità $S = 9$ (D.M. 7 Marzo 1981, Dichiarazione di zone sismiche nelle regioni Basilicata, Campania e Puglia). Si applicano all'edificazione le normative volte alla prevenzione dal rischio sismico di cui alla L.R. 7 Gennaio 1983, n. 9, Tit. I, ed alla legislazione statale. Ai sensi del Titolo II della citata L.R., sono state predisposte le indagini geologiche - geognostiche ai fini della prevenzione dal rischio, ed è stata predisposta la carta della stabilità. Nella zona ad instabilità medio e alta, come perimetrata in detta carta, è vietata l'edificazione, anche negli usi agro - silvo - pascolivi. Attraverso il Prg, e la sua articolazione in zone elementari normative si disciplina l'uso del suolo e i modi di intervento nelle aree stabili, o a bassa instabilità. Prima della formazione degli strumenti urbanistici esecutivi, o dei progetti unitari di intervento convenzionati, sono da predisporre le indagini geologico tecniche e geognostiche ai fini della prevenzione dal rischio, di cui all'art. 14 della L.R. n. 9/83. Le indagini devono documentare la consistenza del sottosuolo; la presenza di cavità, di piani di scivolamento, di materiali di riporto; la presenza di corpi idrici quali pozzi, sorgenti, falde acquifere, vasche di accumulo. Le indagini devono inglobare la superficie territoriale delle zone normative ad attuazione coordinata, ad intervento convenzionato. Le risultanze delle indagini devono indirizzare la formazione del piano o progetto di intervento, con esplicita verifica di compatibilità degli effetti conseguenti dalla realizzazione delle opere previste.

Art. 90 Disciplina di prevenzione dal rischio idrogeologico e di frana.

Zone territoriali omogenee di tipo differenziato sono oggetto delle limitazioni finalizzate alla tutela dal rischio idrogeologico e di frana. La cartografia di piano riporta il perimetro del territorio oggetto di dette limitazioni. Le presenti norme derivano dalle disposizioni di salvaguardia ed intervento sancite attraverso il Piano straordinario per la rimozione delle situazioni a rischio più alto, di alluvione e di frana, emanate dall'Autorità di Bacino Regionale competente. Si applicano alle aree a rischio molto elevato, alle aree critiche, ed alle aree di alta attenzione come perimetrata nella "carta delle aree a rischio" partecipate del suddetto Piano. Per tutte le suddette aree la disciplina di uso, intervento ed attuazione si riconduce alle misure di salvaguardia prescritte attraverso il citato Piano. Le modifiche ai perimetri areali ed alle relative misure di salvaguardia, come specificate nel Piano citato, deliberate dal soggetto sovraordinato sono recepite nella disciplina urbanistica comunale, e non ne comportano riformulazione. L'approvazione del "Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico", e la limitazione all'uso del suolo dallo stesso conseguente, integra e specifica la disciplina di uso del suolo sancita con il presente Prg, divenendo compiuta parte della stessa. Si applicano le linee guida agli interventi, allegato dei suddetti elaborati.

A meno di disposizioni specifiche di cui al suddetto piano stralcio, l'uso del suolo è oggetto delle seguenti limitazioni. Le aree contermini a pozzi e sorgenti sono oggetto di limitazioni all'uso descritte nelle norme generali della z.t.o. tipo E. La nuova edificazione è vietata nelle zone omogenee ricadenti nel perimetro dell'area oggetto di vincolo idrogeologico.

Nelle aree ad uso agricolo - pascolivo oggetto delle suddette limitazioni, ne è consentito l'esercizio. Nelle aree ad uso forestale, sottoposte al vincolo di tutela idrogeologica, sono consentiti interventi per la difesa del suolo, per la manutenzione ed il potenziamento del manto forestale e la sistemazione idrogeologica.

Oltre alle limitazioni previste dal R.D. 3267/23, nelle zone oggetto di vincolo idrogeologico è vietato qualunque intervento (apertura di strade, scavi, estrazione di materiali) che possa pregiudicare l'equilibrio geologico dei terreni.

90/1 Interventi ammessi sugli spazi costruiti ricadenti in zone oggetto di limitazioni conseguenti da vincoli sovraordinati

In tutte le zone sottoposte a limitazioni all'edificazione, sugli spazi costruiti sono praticabili interventi di manutenzione del patrimonio edilizio esistente. Per le costruzioni esistenti è consentita di conseguenza la manutenzione ordinaria o straordinaria. La modalità di intervento deve risultare comunque conforme alla disciplina di intervento ed uso da cui origina la limitazione.

Art. 91 - Fasce di suolo sottoposte a limitazioni d'uso conseguenti da vincoli conformativi nel perimetro dell'ambito ad uso urbano del suolo.

Le fasce di rispetto soggette a limitazioni di contenuto conformativo costituiscono complemento della zona normativa elementare del tipo Ft, di cui al Capo VI del presente Titolo, a meno di destinazione ad uso funzionale specifico compatibile, rappresentato nella cartografia di progetto del Prg.

Pertanto le aree partecipate del perimetro delle fasce costituiscono complemento necessario delle infrastrutture, per la sicurezza della circolazione, o per future esigenze di adeguamento. Possono essere destinate al verde privato volto a conformare superfici permeabili, alla viabilità pedonale, a spazi per attività collettive o parcheggi, privati o pubblici. Le aree possono altresì destinarsi a coltivazioni agricole, senza edificazione.

E' sempre consentito il risanamento conservativo degli edifici esistenti, senza incrementi di volumetria con la sola eccezione di quanto strettamente necessario per la realizzazione degli impianti igienici e tecnologici eventualmente mancanti. Le opere si realizzano mediante singole concessioni o autorizzazioni.

91.1 Procedura risarcitoria nell'acquisizione al patrimonio comunale delle fasce di rispetto partecipate del perimetro dell'ambito degli usi urbani del suolo

Il perimetro dell'ambito degli usi urbani del suolo è costituito dall'insieme delle z.t.o. del tipo A, B, C, D, F. Nel perimetro si ritrovano fasce di aree inedificabili in applicazione delle limitazioni conseguenti dal vincolo conformativo.

Nei nuovi interventi dette fasce sono da acquisire al patrimonio comunale, attraverso espropriazione, o attraverso procedura risarcitoria, di seguito specificata. Le fasce di rispetto alla tratta di nuova viabilità sono classificate come partecipate della z.n.e. del tipo Ft, di cui al successivo Capo VI del presente Titolo.

91.1.1 Capacità di utilizzazione edificatoria

Si riconosce alle aree rientranti nel perimetro delle fasce capacità media di utilizzazione edificatoria, da trasferire, con atterraggio in zone a disciplina urbanistica congrua, e contestuale cessione gratuita e consensuale al patrimonio comunale dei cespiti areali.

L'avvenuta utilizzazione dell'edificabilità legittimata è da sancire nell'atto unilaterale d'obbligo, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese dei titolari dei diritti immobiliari.

La superficie della fascia di rispetto non rientra nella superficie territoriale cui riferire l'edificabilità media assentita ad eventuale limitrofo distretto di intervento.

La stima della capacità potenziale media di utilizzazione edificatoria del distretto può contemplare le superfici impegnate dalla limitrofa fascia oggetto di limitazione della edificabilità, limitatamente all' edificabilità alla stessa riconosciuta; mentre la specifica edificazione si avvarrà di superfici fondiarie interne al perimetro del distretto, perimetrare nello strumento di attuazione della previsione urbanistica.

Le aree inedificabili possono destinarsi a spazi pubblici per il verde di ruolo locale ed il parcheggio a raso, configuranti aree a standard obbligatorio integranti l'utilizzazione funzionale prescritta.

La superficie della fascia di rispetto non va computata nella edificabilità conseguente sancita dalla disciplina del distretto. Si riconosce in tale situazione alla fascia di rispetto edificabilità da trasferire, eventualmente nell'adiacente distretto, o in zone a disciplina conforme, pari a $0.06 \text{ mqsls/mqst} = 0.19,2 \text{ mc/mq}$. L'edificabilità assentita si è dedotta dall'incidenza attribuita alla superficie edificabile sul valore del metro quadro di solaio assentito nella disciplina del distretto, ed in tal senso ha razionalità comparativa.

91.1.2 Modalità di utilizzazione delle aree acquisite al patrimonio comunale attraverso espropriazione o procedura risarcitoria.

Il comune può destinare le aree inedificabili acquisite al patrimonio comunale attraverso espropriazione, o cessione consensuale e gratuita, alla formazione di spazi pubblici per il verde ed il parcheggio, configuranti aree a standard, aggiuntive a quelle già perimetrare nei quadri cartografici di piano del tipo P.

Nei nuovi interventi di infrastrutturazione volti a promuovere nuova tratta di viabilità urbana, del tipo D, comportante fascia di protezione della profondità di mt. 20,00, va sottoposta ad espropriazione - o a procedimento risarcitorio, dedotto dalla compensazione come specificata nel precedente paragrafo - oltre che l'area impegnata dal nastro stradale, anche l'area conseguente alla fascia di protezione oggetto di limitazione dell'edificazione.

Le aree con limitazioni d'uso conseguenti dal vincolo conformativo, e pertanto inedificabili, qualora non acquisite al patrimonio comunale, sono da destinare al verde privato ornamentale, o al parcheggio pertinenziale a raso; o ad utilizzazione di iniziativa privata non comportante edificazione.

91.1.3 Atterraggio di capacità di utilizzazione edificatoria

L'atterraggio su aree private a disciplina urbanistica coerente comporta convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, attraverso la quale si sancisca la cessione al patrimonio comunale delle aree all'origine dei diritti immobiliari di trasferimento.

L'atterraggio in zona funzionale di intervento differito pubblico, attuato attraverso strumento di attuazione del Prg di iniziativa comunale, comporta accordo, disciplinato da convenzione, attraverso la quale si sancisca la cessione consensuale e gratuita al comune delle aree di riferimento della capacità trasferita.

91.1.3 Coefficienti di ponderazione di edificabilità da trasferimento nelle condizioni di atterraggio.

- da zona n.e. del tipo Ft partecipe di operazioni di trasformazione urbanistica, a zona elementare centrale di modificazione (distretto del tipo Ad), capacità di atterraggio = 0,50 della capacità originata da trasferimento.

- da zona n.e. del tipo Ft partecipe di operazioni di trasformazione urbanistica, a zona elementare semicentrale di modificazione (distretto del tipo Bd), capacità di atterraggio = 0,75 della capacità originata da trasferimento.

- da zona n.e. del tipo Ft partecipe di operazioni di trasformazione urbanistica, a zona elementare periferica di trasformazione (distretto del tipo Cd - Dd), capacità di atterraggio = 1,00 della capacità originata da trasferimento

I coefficienti 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.

91.2 - Disciplina dell'uso delle fasce di rispetto ad impianti fissi su ferro

Il Prg. negli elaborati grafici 1/5.000 e 1/2.000 individua le fasce di rispetto al tracciato della rete ferroviaria statale e regionale.

Nelle suddette aree e ad una distanza non inferiore a 30 m, misurati dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia non sono ammesse nuove costruzioni. E' ammesso l'allestimento di aree privo di implicazioni volumetriche, nonché l'uso per viabilità a raso. E' consentito l'intervento di manutenzione dei fabbricati esistenti. Nell'ambito dei suoli ad uso urbano si applicano le disposizioni di cui all'art. 91.1; nell'ambito degli usi non urbani del suolo le disposizioni di cui all'art. 92.2.

91.3 - Disciplina dell'uso della Fascia di rispetto cimiteriale

Il Prg negli elaborati grafici 1/5.000 e 1/2.000 individua la fascia di rispetto di cui alla LR 14/82, conforme peraltro alle disposizioni di cui all'art. 28, comma a), della legge 1° Agosto 2002, n. 166, risultando prevista fascia di rispetto della profondità di mt. 200. La fascia di rispetto inedificabile partecipa di zona normative del tipo F5, come definita al successivo Capo V° del presente Titolo. All'interno della fascia di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento ed i

cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a),b),c),d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5 Agosto 1978, n. 457, realizzazione di parcheggi privati, o pubblici e verde pubblico, allestimento di verde privato ornamentale, coltivazioni agricole non comportanti edificazione. Non sono ammesse nuove costruzioni. Alle aree rientranti nella fascia di rispetto si applicano le disposizioni di cui all'art. 91.1.

Delimita la fascia di rispetto ad occidente il tracciato proposto della tratta di nuova viabilità urbana, del tipo D. Nella progettazione dell'attuazione dell'arteria potrà valutarsi l'opportunità di ricorrere alle disposizioni di cui al citato art.10 della legge 166/2002, volto a ridurre la profondità della fascia di rispetto comiteriale assunta nella rappresentazione del quadro normativo cartografico del Prg.

Art. 92 - Fasce di suolo sottoposte a limitazioni d'uso conseguenti da vincoli conformativi nel perimetro dell'ambito ad uso non urbano del suolo.

92.1 Limitazioni alla edificazione nelle fasce di rispetto partecipi del perimetro dell'ambito degli usi non urbani del suolo

Le aree in oggetto - come costituito dall'insieme delle z.t.o. del tipo E - sono inedificabili in applicazione delle limitazioni conseguenti dal vincolo conformativo.

92.2 Capacità di utilizzazione edificatoria

A dette aree si riconosce la capacità media di utilizzazione edificatoria propria della zona agricola, non utilizzabile nel perimetro della fascia, ma utilizzabile in zona agricola contigua, attraverso somma delle capacità di utilizzazione riconosciute. Qualora le aree siano acquisite al patrimonio comunale, oltre che all'espropriazione può ricorrersi alle disposizioni risarcitorie di cui all'art. 91.1.1, e 91.1.2.

92.3 Specificazione delle fasce oggetto di limitazioni d'uso nella gestione urbanistica.

Nei quadri cartografici del Prg sono rappresentati taluni dei vincoli conformativi. La complessa articolazione delle limitazioni alle varie attività e operazioni conduce a demandare alla gestione urbanistica la verifica della incidenza dello specifico vincolo conformativo.

Art. 93 : Classificazione del suolo e disciplina urbanistica

93.1 Qualificazione lessicale

Ai fini della classificazione del suolo, si sono adottate le espressioni linguistiche presenti nel D.M. 2/04/1968, n. 1444, intendendosi per agglomerato urbano l'insieme della struttura insediativa urbana caratterizzante il comune; e per nucleo insediativo, ciascuna delle principali componenti dell'agglomerato urbano . Il citato D.M. detta le modalità di classificazione in zone territoriali omogenee del territorio comunale, da assumere nella formazione degli strumenti urbanistici generali. Dette modalità sono state confermate nella Legge della Regione Campania 20 Marzo 1982, n. 14.

La classificazione di secondo livello ha quindi fatto riferimento alle zone omogenee, differenziate in :

- quelle del tipo A e del tipo B, concernenti il patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, oggetto di conservazione, recupero o modificazione;
- quelle del tipo C, del tipo D, del tipo F, concernenti i nuovi complessi insediativi, oggetto di trasformazione urbanistica;
- quelle del tipo E, concernenti l'uso agricolo.

All'interno delle singole z.t.o sono comprese le aree destinate a spazi pubblici, volti a soddisfare il bisogno di socializzazione di suolo, stimato in conformità ai criteri di cui alla L.R. n. 14/82, aggiuntive a quelle esistenti di cui alle z.t.o. A, ed alla z.t.o. del tipo B a disciplina confermativa.

93.2 *Lo Schema di classificazione*

La classificazione si fonda sul seguente procedimento:

- elementi noti costitutivi del patrimonio urbanistico ed edilizio di interesse culturale.
- *due ambiti spaziali*, il primo inglobante gli usi funzionali del suolo urbano; il secondo gli usi del suolo volti alla produzione agricola, forestale, pascoliva.
- *cinque zone territoriali omogenee* (del tipo A, B, C, D, E,) dedotte dal D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444.
- *una zona territoriale omogenea* (del tipo F) concernente i tre sistemi di spazi pubblici, definenti l'infrastrutturazione di correlazione degli ambiti e zone, nonché i luoghi cospicui conseguenti.
- *molteplici zone elementari* in cui si articola la specifica z.t. omogenea.
- area normativa, sottoclasse zona elementare del tessuto urbano consolidato, definente unità di intervento, configurata da unità edilizia, isolato o insiemi di isolati, costituenti unità urbanistica specifica.

Per tali unità se ne persegue il recupero legittimando interventi sulle unità edilizie ricadenti nel perimetro, individualmente disciplinati attraverso operazioni che vanno dal mantenimento alla ristrutturazione integrale, nonché attraverso modificazione d'uso dello spazio non costruito.

La disciplina di uso, intervento, attuazione è definita in rappresentazioni di dettaglio (scala 1/2.000 o 1/1.000).

- *distretti di intervento*, ad attuazione coordinata. *I "distretti" di intervento* promuovono disciplina urbanistica specifica, di utilizzazione; di intervento prescrivendo indicatori e parametri; e di attuazione, con riferimento a specifiche modalità.

La classificazione trae suggerimento dal sistema reticolare dell'infrastrutturazione, di correlazione di ambiti, zone, sub zone, e distretti.

I nuovi complessi insediativi ad uso di specifiche attività, perimetrati in zona di modificazione o trasformazione delle caratteristiche dell'uso urbano del suolo, inglobano le aree destinate a spazi pubblici, volti a soddisfare il bisogno "pregresso" di socializzazione di suolo, stimato in conformità ai criteri di cui alla L.R., aggiuntivi a quelli esistenti, in conformità alle disposizioni di cui all'Art.3 del D.M. 02.04.1968 n°1444.

Art. 94 - La classificazione del suolo.

Nel Prg, la classificazione zonale assunta nei quadri normativi cartografici e di testo consegue dall'articolazione per sistemi della struttura urbanistica, articolandosi come di seguito esposto:

L'ESISTENTE SISTEMA INSEDIATIVO

Gli elementi del patrimonio di interesse culturale , non configuranti zona in quanto individualmente classificati:

- Il patrimonio di interesse culturale, l'area archeologica ed il parco archeologico
- Unità edilizie speciali, per l'interesse storico architettonico, già dichiarate tali, o riconosciute tali nelle valutazioni qualitative formulate nel Prg, nelle differenziate modalità di utilizzazione; ed aree a verde ornamentale

L'agglomerato urbano della città moderna ad elevata complessità funzionale di interesse storico - testimoniale:

La zona territoriale omogenea del tipo A, connotante il processo formativo di nucleo insediativo partecipe dell'agglomerato urbano, articolata nelle seguenti zone normative elementari ed aree normative

- zona normativa elementare del tipo A, agglomerato urbano ad elevata complessità funzionale di interesse storico, esito della fusione dei tre nuclei originari (Sant'Erasmus, Santa Maria, San Pietro); e della ricomposizione ottocentesca del tessuto insediativo, ad elevata complessità funzionale, disaggregata in aree normative.
- unità di suolo configuranti distretti di intervento del tipo Ad, ad attuazione coordinata, finalizzati alla conservazione innovativa attraverso ristrutturazione urbanistica.
- zona normativa elementare del tipo Am, costituita da area destinata a nuova edificazione partecipe di distretto di intervento del tipo Ad, da utilizzare in conformità a regole prescritte nella disciplina dei distretti di intervento.

Per le suddette zone normative i caratteri tipo morfologici delle unità edilizie sono rappresentati negli elaborati di rilievo allegati al Prg (elaborati di analisi del tipo C).

L'esistente agglomerato urbano della città contemporanea,

La zona territoriale omogenea del tipo B, connotante il processo formativo di nucleo insediativo partecipe dell'agglomerato urbano, a prevalente uso residenziale, articolata nelle seguenti zone normative elementari.

- zona normativa elementare del tipo B1, costituita dall' agglomerato urbano conseguente alla espansione novecentesca del tessuto insediativo come si evince dalla rappresentazione cartografica dell'I.G.M. al 1957.
- z.n.e. del tipo B2, Tessuto insediativo costitutivo di parte edificata consolidata, ad impianto urbano regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie e degli spazi pubblici.
- z.n.e. del tipo B3, Tessuto insediativo di recente formazione, edificato sulla base di strumentazione urbanistica esecutiva (piani particolareggiati, piani di zona ex l. 18 Aprile 1962, n. 167; strumenti urbanistici esecutivi di differenziata

denominazione di iniziativa pubblica o privata), compiutamente definito o da completare nella configurazione progettata.

- z.n.e. del tipo B4, Tessuto insediativo di recente formazione, parzialmente edificato, nel quale la superficie coperta degli edifici esistenti é maggiore del 12,5% (1/8) della superficie fondiaria della zona, e nel quale si rende possibile l'incremento della densità territoriale tale da perseguire capacità media di utilizzazione edificatoria pari a 0.48mqsls/mqst, o 1,50 mc/mq, operando attraverso distretti di intervento ad attuazione coordinata.
- z.n.e. del tipo BD, Tessuto urbanistico costitutivo di parte edificata dell'agglomerato urbano, caratterizzato da insediamento di impianti industriali o ad essi assimilabili in quanto volti ad usi manifatturieri, anche artigianali, conseguenti o meno da attuazione di strumenti urbanistici esecutivi.
- unità di suolo configuranti distretto di intervento ad attuazione coordinata del tipo Bd finalizzati alla conservazione innovativa attraverso ristrutturazione urbanistica.
- zona normativa elementare del tipo Bm, costituita da area destinata a nuova edificazione partecipe di distretto di intervento del tipo Bd, da utilizzare in conformità a regole prescritte nella disciplina dei distretti di intervento.

IL SISTEMA INSEDIATIVO DI NUOVA CONFIGURAZIONE: l'agglomerato urbano conseguente alla formazione di nuovi complessi insediativi attraverso procedimenti di trasformazione urbanistica.

AD USO PLURIMO, RESIDENZIALE, MISTO O SPECIALIZZATO

Zona territoriale omogenea del tipo C, per nuovi complessi insediativi, ad uso plurimo, residenziale, misto o specializzato nella produzione di servizi, articolata nelle seguenti zone normative elementari.

- z.n.e. del tipo C1, costituita da unità di suolo finalizzate alla configurazione di nuovi complessi insediativi ad uso prevalente abitativo o misto, come definito al Tit. II del QNT, art. 16, comma 1, costitutiva con altre zone funzionali di distretto di intervento del tipo Cd. Partecipe della z.n.e del tipo C1 é la sottozona del tipo C1a, costituita da unità di suolo partecipi di distretti di intervento ad attuazione coordinata finalizzati alla configurazione di nuovi complessi insediativi ad uso residenziale o misto, sotto il diretto controllo comunale (superfici destinate a recepire atterraggio dei diritti immobiliari trasferiti, o volte alla produzione di edilizia residenziale pubblica).
- z.n.e. del tipo C2, costituita da unità di suolo finalizzate alla configurazione di nuovi complessi insediativi ad uso prevalente volto alla produzione di servizi di carattere terziario e direzionale, come definito al Tit. II del QNT, art. 17, comma 1,2,3, 4,6,7,9 partecipi di distretto di intervento (tra l'altro, sedi di banche ad uso specializzato del suolo, assicurazioni; alberghi; parcheggi privati di uso pubblico, uffici privati in uso specializzato o misto del suolo; servizi commerciali di vicinato o nucleo insediativo).
L'integrazione funzionale e morfologica tra le due zone normative é obiettivo del Prg.
- unità di suolo configuranti distretto di intervento ad attuazione coordinata, del tipo Cd.

A PREVALENTE UTILIZZAZIONE PER IMPIANTI INDUSTRIALI O AD ESSI ASSIMILABILI:

Zona territoriale omogenea del tipo D, destinata a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilabili, articolata nelle seguenti zone normative elementari:

- z.n.e. del tipo D1, costituita da unità di suolo partecipi di distretto di intervento ad attuazione coordinata del tipo Dd, destinato in prevalenza ad attività produttiva industriale o alla stessa assimilabile, ecocompatibile con l'insediamento urbano, per artigianato o piccola impresa di produzione di beni manufatti, come definite al Tit. II del QNT, art. 18, comma 1-2; o di servizi alla produzione di beni manufatti.
Partecipe della z.n.e del tipo D1 é la sottozona del tipo "D1.a", costituita da unità di suolo finalizzate alla configurazione di nuovi complessi insediativi ad uso produttivo, sotto il diretto controllo comunale, in quanto oggetto di piano attuativo del tipo Pip (piano per insediamento produttivo).
- z.n.e. del tipo D2, costituita da unità di suolo partecipi di distretto di intervento ad attuazione coordinata del tipo "D.d", destinato in prevalenza ad attività produttive, sottoposte a norme igienico-sanitarie o di sicurezza speciali, o in quanto promuoventi inquinamento acustico, paesaggistico, biologico e dei residui, come definite al Tit. II del QNT, art. 18, comma 1-2.
- z.n.e. del tipo D3, , costituita da unità di suolo partecipi di distretto di intervento ad attuazione coordinata del tipo Dd, destinato in prevalenza a nuovi insediamenti per attività ed attrezzature ad alta specializzazione per il turismo, la ricettività a rotazione d'uso, come definite al Tit. II del QNT, art. 17, comma 6; il commercio specializzato per la media e grande distribuzione, come definite al Tit. II del QNT, art. 17, comma 4; nonché la congressualità, ed i servizi connessi.
Partecipe della z.n.e del tipo D3 é la sottozona del tipo D3.a, costituita da unità di suolo finalizzate alla configurazione di nuovi complessi insediativi ad uso produttivo, sotto il diretto controllo comunale

IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI, DELLE ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Zona Territoriale Omogenea del tipo F, costituita da spazi pubblici e attrezzature di interesse generale, esistenti (contraddistinti dal pedice 'e'), e di nuovo impianto su spazi da acquisire anche attraverso attuazione coordinata dei Distretti di intervento di Prg, articolata nelle seguenti zone normative elementari.

- DI INTERESSE LOCALE (art. 3, d.m. n. 1444/1968).
- z.n.e. del tipo F1, Superfici di agglomerato urbano, volte a configurare spazi pubblici comportanti edificazione, riservati alle attrezzature per l'istruzione, o di interesse comune, a parcheggi(del tipo F1a); o spazi pubblici attrezzati a parco (del tipo F1b), di ruolo locale in quanto integranti gli insediamenti residenziali (d.m. 2 Aprile 1968, n. 1444, art. 3), esistenti ,

ovvero di nuova costituzione attraverso azioni di trasformazione d'uso del suolo. Le zone normative di nuova costituzione possono risultare ad utilizzazione monovalente, o integrate in modalità di utilizzazione plurime del suolo, definite dai distretti di intervento ad attuazione coordinata.

- DI INTERESSE GENERALE.(art. 4, c. 5, d.m. 2/04/1968, n. 1444)

- z.n.e. del tipo F2a, spazi destinati ad attrezzature pubbliche di interesse generale, per l'istruzione superiore all'obbligo; per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;

- z.n.e. del tipo F2b, spazi destinati ad attrezzature pubbliche di interesse generale, per i parchi pubblici urbani e territoriali.

Le zone normative di nuova costituzione possono risultare ad utilizzazione monovalente, o integrate in modalità di utilizzazione plurime del suolo, definite dai distretti di intervento ad attuazione coordinata.

- DI INTERESSE GENERALE. non normati dal d.m. 2/04/1968, n. 1444

- z.n.e. del tipo F3.a, costituita da unità di suolo partecipi di distretto di intervento ad attuazione coordinata, destinato ad attrezzature di interesse generale per l'amministrazione della giustizia (cittadella giudiziaria)

- z.n.e. del tipo F3.b , costituita da unità di suolo partecipi di distretto di intervento ad attuazione coordinata destinato ad attrezzature di interesse generale universitarie

- z.n.e. del tipo F3.c, spazi destinati ad attrezzature militari, o contemplanti riconversione funzionale da usi militari ad altri usi.

- z.n.e. del tipo F3.d, spazi destinati ad attrezzature per attività produttori servizi speciali, quali attrezzature di impiantistica territoriale (centrali elettriche, depuratori, impianti di compostaggio); attrezzature cimiteriali.

- z.n.e. del tipo F3.e, costituita da unità di suolo partecipi di distretto di intervento ad attuazione coordinata, ad utilizzazione mirata alla localizzazione dell'Ente Fiera e di attività comportanti spazi espositivi, volte a consolidare la qualificazione urbana conseguente dalle attività connesse all'amministrazione della giustizia, svolta nella z.n.e del tipo F3b, Cittadella Giudiziaria.

- DI INTERESSE GENERALE. produttori servizi di uso collettivo

- z.n.e. del tipo F4, costituita da unità di suolo partecipi di distretto di intervento ad attuazione coordinata, del tipo Fd4, destinato ad utilizzazione mirata all'insediamento di attività complementari all'amministrazione della giustizia svolta nella z.n.e del tipo F3b, Cittadella Giudiziaria; nonchè ad attività produttori servizi specialistici di uso collettivo, di ruolo urbano e territoriale, incidenti nel promuovere luoghi centrali nella struttura urbana, quali uffici di interesse collettivo; sedi circondariali dell'Inps, dell'Enel, o di altri enti e società; impianti cinematografici multisala; parchi tematici; centri multimediali; attrezzature ricettive, sportive e ricreative private.

Partecipe della z.n.e del tipo F4 é la sottozona del tipo F4.a, costituita da unità di suolo finalizzate alla configurazione di nuovi complessi insediativi ad uso produttivo, sotto il diretto controllo comunale.

- z.n.e. del tipo F5, costituita da unità di suolo destinate ad attività producenti servizi organizzati, per la pedagogia della coltivazione agricola, l'intrattenimento ed il tempo libero, lo sport all'aria aperta, il campeggio; nonchè ai conseguenti complementi edilizi congrui con le necessità di attrezzatura dell'utilizzazione funzionale assentita.

IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI PER LE ATTIVITA', ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE CONNESSI ALLA MOBILITA' del tipo Ft, esistenti se contraddistinti dal pedice 'e', ovvero di nuova costituzione

Il simbolo grafico rappresentato nei quadri cartografici del Prg ne individua la categoria con riferimento a:

- Ferrovia dello Stato, Ferrovia regionale Alifana, Stazioni,
- Invaso per infrastruttura destinata al trasporto pubblico urbano specializzato (tramvia leggera)
- viabilità primaria (esistenti: Autostrada A1 e Tangenziale della Conurbazione Casertana; in progetto il prolungamento della Tangenziale della Conurbazione Casertana)
- viabilità secondaria (in progetto l'anello viario urbano di gronda)
- viabilità locale , esistente e di progetto
- percorsi pedonali e viabilità ciclabile
- assi integrati a traffico controllato con specializzazione per pedonalità e percorsi ciclabili.

IL SISTEMA AMBIENTALE

Zone Territoriali Omogenee del tipo E, , a prevalente uso agricolo - forestale e pascolivo a disciplina ispirata alla valorizzazione produttiva mirata, articolata nelle seguenti zone normative elementari.

z.n.e. del tipo E1 , Zona ordinaria, a prevalente destinazione produttiva.

z.n.e. del tipo E2, Zona t.o. del tipo E, di margine all'agglomerato urbano, configurante zona periurbana significativa nella configurazione dell'identità agro - urbana dei luoghi, oggetto di specifiche limitazioni all'esercizio della attività agricola per effetto di condizioni posizionali in rapporto agli ambiti ad uso urbano del suolo, comportanti la necessità di salvaguardia dei caratteri ambientali e funzionali dei nuclei insediativi.

z.n.e. del tipo E3, Zona t.o. del tipo E, di interesse ai fini dell'identità archeologica del territorio comunale, in quanto segno della centuriatio romana.

94.2 Criteri di rappresentazione grafica della zonazione urbanistica,

Nel quadro normativo cartografico del progetto di Prg nella scala 1/5.000 si rappresentano i perimetri dell'articolazione zonale del territorio comunale, con riferimento a :

- ambito dei suoli ad uso urbano; ed ambito dei suoli ad uso non urbano.

- zona territoriale omogenea
- isolati urbani.
- zona normativa elementare configurante fondamento della disciplina normativa
- distretto di intervento ad attuazione coordinata

Nel quadro normativo cartografico del progetto di Prg nella scala 1/2.000 si rappresentano i perimetri dell'articolazione zonale del territorio comunale, con ulteriore specificazione con riferimento a:

- aree normative configuranti unità di intervento a disciplina dedotta da categorie di intervento.
- zone normative elementari nei distretti di intervento.

94.3 *schede progetto specificanti la rappresentazione grafica della zonazione urbanistica,*

Le specificazioni funzionali e tipo morfologiche della disciplina urbanistica concernente definite zone normative elementari sono rappresentate in elaborati di dettaglio, configuranti schede progetto, con ruolo di indirizzo agli interventi che comportino attuazione coordinata in distretti perimetrati.

CAPO II° :

Il patrimonio di interesse culturale costituito da beni di specifica individualità

Art. 95 Il patrimonio di interesse culturale

Il patrimonio di interesse culturale é costituito da

- beni culturali di dichiarato interesse archeologico (t.u.l.m.b.c.a., D.L. 29 Ottobre 1999, n.490, Tit. I, Capo I, Sez. I, art. 2, lett.a; art. 3, lett.a), già configuranti area archeologica, nonché i parchi archeologici di nuovo impianto;
- unità edilizie speciali, per l'interesse storico architettonico, già dichiarate tali, o riconosciute tali nelle valutazioni qualitative formulate nel progetto di Prg, nelle differenziate modalità di utilizzazione; ed aree a verde ornamentale (aree connotate da colture non di reddito agricolo, destinate al godimento e praticate in spazi di pertinenza di residenze).

Partecipano degli edifici speciali i giardini e le aree inedificate di pertinenza, di interesse storico, artistico, archeologico.

Talune componenti suddette dell'agglomerato urbano rientrano nei perimetri delle aree oggetto di tutela ai sensi dell'art. 146 del D.L. 29 Ottobre 1999, n. 490, t.u.l. B.C.A.

Gli elementi del patrimonio catalogati sono oggetto di specifica rappresentazione grafica nei quadri cartografici del tipo P in scala 1/5.000 ed 1/2.000 costitutivi del presente Prg.

Art 96 Disciplina degli interventi su beni culturali di dichiarato interesse archeologico (t.u.l.m.b.c.a., D.L. 29 Ottobre 1999, n.490, Tit. I, Capo I, Sez. I, art. 2, lett.a; art. 3, lett.a), già configuranti area archeologica, nonché i parchi archeologici di nuovo impianto.

Partecipano del patrimonio i beni culturali e le aree sottoposte alle limitazioni di cui al t.u.l.m.b.c.a, Tit. I, Capo I, Sez. 1, art. 2, lett. a) di dichiarato interesse archeologico; nonché i cespiti immobiliari nei quali si é riscontrata l'opportunità di promuovere parchi archeologici. Detti beni sono individuati e perimetrati nei quadri cartografici costitutivi del Prg (elab. P)

I beni di interesse archeologico (D.L. 29 Ottobre 1999, n. 490, t.u.l.m.b.c.a., Tit. I, Capo VI, sez. II, art. 99) sono costituiti da:

- area archeologica: sito in cui insistono i resti di un insieme edilizio originariamente concluso per funzioni e destinazione d'uso complessive. Rientrano in tale categoria l'Anfiteatro campano, l'arco di Adriano, il Mitreo, il teatro romano, il criptoportico, il complesso di via Martucci, le differenti "domus", le aree ove insistono reperti riconosciuti e perimetrati; nonché le aree di futura esplorazione interposte tra l'Anfiteatro ed il Mitreo; le aree della necropoli. Le singole aree sono poste in relazione da percorsi di impianto della città moderna, la cui articolazione urbanistica é di interesse, oltre che per valori intrinseci, altresì per i valori estrinseci conseguenti all' interazione con il patrimonio archeologico.
- parco archeologico : ambito territoriale caratterizzato da importanti evidenze archeologiche e dalla compresenza di valori storici, paesaggistici o ambientali, attrezzato come museo all'aperto in modo da facilitarne la lettura attraverso itinerari ragionati e sussidi didattici. Rientra in tale categoria l'area della necropoli adiacente all'alveo Marotta.

Disciplina d'intervento

Sugli immobili aventi i suddetti caratteri sono ammesse le operazioni di scavo e restauro archeologico, o qualsivoglia operazione edilizia di protezione e allestimento del suolo, esplicata per iniziativa della competenze Soprintendenza finalizzata alla tutela, messa in sicurezza, o valorizzazione del patrimonio archeologico, comprensiva della dotazione di servizi volti alla fruizione del patrimonio. Sulle esistenti unità edilizie sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, restauro, risanamento conservativo, riuso funzionale, , con i contenuti e le modalità autorizzate dalla Soprintendenza Archeologica.

Sono consentite le modifiche di utilizzazione funzionale di unità immobiliari ed edilizie, per attività che favoriscano la più completa e confortevole fruizione dei beni culturali, educative, ricettive o di servizio. Valgono le disposizioni di cui all'art. 88 del presente quadro normativo.

Le ulteriori azioni finalizzate alla valorizzazione dell'identità archeologica del territorio comunale

E' da perseguire l'esplorazione continua dell'identità archeologica del territorio comunale.

Pertanto é d'obbligo l'acquisizione di autorizzazione preventiva rilasciata dalla Soprintendenza Archeologica (prescritta dall'art. 151 del D.L. 29 Ottobre 1999, n. 490) concernente la compatibilità con lo scopo delle modalità di utilizzazione ed intervento :

- negli interventi aventi ad oggetto le aree libere, i piani terra ed interrati delle unità edilizie rientranti nel perimetro della z.t.o. del tipo A, e del tipo B.
- negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia comportanti opere di escavazione o perforazione del suolo.

- negli interventi su beni immobili sottoposti a vincolo di tutela paesaggistica ed ambientale;
In conformità all'art. 152 del t.u.m.b.c.a (D.L. 29 Ottobre 1999, n. 490), non è richiesta l'autorizzazione :
- a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo, che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici; e non comportino opere di escavazione.
- b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro silvo pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.
- c) per il taglio colturale, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati alla lettera g) dell'art. 146 (territori coperti da foreste e da boschi), purchè previsti ed autorizzati in base alle norme vigenti in materia.

Art 97 Disciplina degli interventi sulle unità edilizie speciali, per l'interesse storico architettonico, già dichiarate tali, o riconosciute tali nelle valutazioni qualitative formulate nel progetto di Prg, nelle differenziate modalità di utilizzazione; ed aree a verde ornamentale (aree connotate da colture non di reddito agricolo, destinate al godimento e praticate in spazi di pertinenza di unità edilizie di interesse)

Configurano specifica area normativa le unità edilizie sottoposte alle limitazioni di cui al t.u.l.b.c.a, Tit. I, Capo I, Sez. 1, art. 2, lett. a); nonché i cespiti immobiliari di primario interesse storico architettonico, edificati e non, conseguenti dalle valutazioni qualitative formulate attraverso la rilevazione dei caratteri del tessuto edilizio esistente. Dette unità edilizie sono rappresentate con simbolo specifico nel quadro cartografico di rilievo allegato al Prg (elaborati del tipo C3.1.1, scala 1/2.000) Le suddette categorie di beni vengono definite "speciali"; e sono classificate come edifici del tipo T1 e T2 negli elaborati concernenti la rilevazione dei caratteri del tessuto, allegati al Prg (elaborati di analisi, del tipo C3).

Disciplina d'intervento

Gli interventi sono disciplinati come segue:

- per operazioni concernenti beni di interesse culturale in conseguenza di specifica dichiarazione, partecipati del demanio pubblico, è ammesso solo intervento di restauro, su progetto idoneo autorizzato dalle competenti Soprintendenze. Vanno effettuate le esplorazioni concordate con la Soprintenza Archeologica.
- per operazioni concernenti beni di interesse culturale in conseguenza di specifica dichiarazione, di proprietà privata, è ammesso solo intervento di restauro, sulla base di progetto indirizzato ed autorizzato dalle competenti Soprintendenze, concernente anche la modalità di utilizzazione funzionale. L'intervento è oggetto di dichiarazione asseverata. In questa modalità di intervento sono consentite le modificazioni di utilizzazione, comportanti insediamento di attività incidenti nella valorizzazione del patrimonio archeologico, e del patrimonio culturale, quali attività di servizio, commerciali o ricettive, ritenute compatibili dalle Soprintendenze.

- per operazioni su beni di proprietà privata, di rilevante interesse architettonico o archeologico, come rappresentati nei quadri cartografici del Prg, è ammesso intervento di restauro o risanamento conservativo, sulla base di progetto autorizzato dalla competenti Soprintendenze. L'intervento è oggetto di denuncia di inizio di attività.
- per interventi concernenti beni riconosciuti non rilevanti per interessi archeologici, ma di significativo interesse architettonico sulla base di valutazioni esplicitate nel Prg, è ammesso intervento di risanamento conservativo, sulla base di progetto autorizzato dalla Soprintendenza ai BB.AA, . L'intervento è oggetto di "denuncia di inizio di attività".
- é sempre consentita la manutenzione ordinaria. Le operazioni di manutenzione straordinaria vanno inglobate nell'intervento di restauro o risanamento conservativo.

Il progetto va documentato con il rilievo, l'analisi storico morfologica dell'unità edilizia e dell'area di pertinenza della stessa. Valgono le limitazioni all'intervento sancite con l'art. 49, prg. 1, del t.u.m. b.c.a. (prescrizioni di tutela indiretta).

Sulla base del rilievo, la Soprintendenza può o recepire il progetto di intervento; o prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare danni al patrimonio archeologico. In base a dette misure il progetto di intervento va riformulato.

Nell'articolazione delle operazioni, il progetto concernente unità edilizie deve prevedere gli interventi di adeguamento socio sanitario, e di consolidamento statico ed antisismico.

Rientrano nel risanamento conservativo gli interventi di adeguamento di cui all'art. 98, definiti nelle caratteristiche progettuali sulla base della compatibilità riscontrata dalla Soprintendenza Archeologica, e dalla commissione integrata cui è demandata la gestione del nulla osta autorizzativo di cui al Titolo Secondo della legge n. 490/1999.

Disciplina di attuazione

L'attuazione degli interventi è diretta.

La disciplina si fonda sul riscontro oggettivo della permanenza dei valori testimoniali, deducendone la valutazione attraverso rilievo edilizio, obbligatorio, da allegare al progetto di intervento; nonchè analisi storico morfologica dell'unità edilizia.

Valgono le disposizioni sull' unità minima di intervento, di cui all'art. 109.

L'unità minima costituisce unità inscindibile per la progettazione unitaria sia degli interventi, di consolidamento, di adeguamento statico e antisismico, di adeguamento prospetti, che dell'intervento di allestimento interno e di finitura esterna.

Con riferimento al procedimento amministrativo, valgono le disposizioni concernenti la natura dell'atto autorizzativo di cui al Capo I ed al Capo II.

Gli interventi di restauro autorizzati dalle competenti Soprintendenza sono oggetto di "dia". La realizzazione di parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto, se compatibile, va correlata ad atto d'obbligo. Il progetto di intervento, nell'articolazione delle operazioni, deve prevedere la priorità attribuita agli interventi di adeguamento e di consolidamento statco ed antisismico. Gli interventi sul costruito sono da correlare ad interventi sugli spazi non costruiti, ricorrendo a progetto integrato di recupero dell'insieme degli spazi.

L'atto autorizzativo deve fare riferimento alle modalità di intervento assentite attraverso il provvedimento, avente ad oggetto il costruito ed il non costruito. L'attuazione va effettuata in conformità alle prescrizioni imposte dalle competenti Soprintendenze.

Le aree configuranti giardini privati prospicienti le unità edilizie oggetto di tutela, possono essere destinati a parco di uso pubblico, convenzionando con il comune il modo di uso, comunque mirato alla valorizzazione culturale e sociale dei beni archeologici, architettonici e della natura.

Disciplina promozionale

A) Alle unità edilizie riconosciute di interesse culturale oggetto di intervento di restauro o risanamento conservativo come perimetrato nella cartografia di Prg si applicano le regole descritte nell'art. 56.4.2 del Titolo Secondo delle presenti Norme (Perequazione attraverso trasferimento di capacità di utilizzazione edificatoria riconosciuta ma non utilizzabile in sito, finalizzata ad un più incisivo recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente) ravvisandosi beneficio pubblico nel recupero conservativo dei cespiti immobiliari privati di interesse collettivo, con riferimento al loro ruolo culturale.

La "capacità massima di utilizzazione edificatoria" conseguita dalla volumetria stimata nella redazione del rilievo dello stato di fatto. Gli atti tecnici del rilievo edilizio sono oggetto di dichiarazione asseverata.

Dalla volumetria riscontrata consegue quota edificabile e commercializzabile pari allo 0.10% del volume, non utilizzabile nella zona elementare oggetto di disciplina di conservazione, ma utilizzabile in altre zone elementari non ad uso residenziale ove si ammette modalità di intervento comportante trasferimento di diritti immobiliari (z.n.e. del tipo F4, ecc.).

La proprietà immobiliare delle aree per le quali il Prg prescrive intervento conservativo può quindi chiedere di trasferire il differenziale di capacità (differenza tra capacità massima assentita e volume esistente) con atterraggio in altre zone elementari, dichiarate di trasformazione o modificazione urbanistica dal Prg, non ad uso residenziale.

Può praticarsi atterraggio di quote edificatorie su aree pubbliche, acquisite dal comune eventualmente attraverso la perequazione fondiaria.

Può altresì praticarsi l'atterraggio in aree di trasformazione di iniziativa privata, non ad uso residenziale, per le quali nella disciplina di intervento sia contemplato l'atterraggio di quote edificatorie riconosciute nella disciplina del Prg.

Il soggetto giuridico abilitato all'intervento deve rappresentare la totalità dei diritti immobiliari caratterizzanti la zona elementare di conservazione, o dimostrare di avere acquistato la quota edificatoria legittimata dal rilievo edilizio.

Attraverso atto unilaterale d'obbligo i titolari dei diritti immobiliari del cespite oggetto di conservazione sono tenuti a dichiarare l'esaurirsi della capacità di edificazione assentita dal Prg.

Vanno correlati gli atti autorizzativi necessari alla conservazione con quelli necessari per l'intervento di trasformazione, anche se gli atti autorizzativi sono sfalsati nel tempo. La convenzione è obbligatoria, e integra e specifica l'atto autorizzativo.

Nelle aree di atterraggio, la capacità dedotta da trasferimento va ritenuta aggiuntiva alla capacità riconosciuta per l'esercizio dello specifico uso funzionale, ed è localizzabile nei limiti e con le modalità specificate nella disciplina del distretto di intervento.

B) Le aree costituenti la zona elementare in oggetto, configuranti giardini privati di pertinenza delle unità edilizie oggetto di tutela, possono essere destinati a parco pubblico, mirato alla valorizzazione dei beni di interesse archeologico, architettonico e del verde ornamentale.

L'acquisizione delle aree al patrimonio pubblico può avvenire attraverso espropriazione.

L'acquisizione delle aree al patrimonio pubblico può altresì avvenire attraverso cessione gratuita, conseguente al trasferimento della capacità media di utilizzazione edificatoria assentita dal P.R.G. (art. 118) al cespite immobiliare in zona elementare per la quale la disciplina urbanistica ne preveda la modalità di intervento ed attuazione.

CAPO III° : **Ambito dei suoli ad uso urbano** **caratterizzanti il sistema insediativo:**

LA ZONAZIONE URBANISTICA

ZONE territoriali omogenee ad uso urbano consolidato, a disciplina ispirata alla conservazione, del tipo A, di interesse storico architettonico - urbanistico - ambientale; e ad uso urbano consolidato o di consolidamento dell'uso urbano esistente, a disciplina ispirata alla conservazione o modificazione, del tipo B, edificate o parzialmente edificate.

CONTENUTI GENERALI DELLA DISCIPLINA DELLE Z.T.O. DEL TIPO A e B

Art. 98 Articolazione della Disciplina delle z.t.o. del tipo A e B.

Il ruolo che assumono gli interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ne conducono a specificare la disciplina attraverso:

- Norme di contenuto generale, valide nelle z.t.o. A e B per tutti gli interventi conseguenti dalla applicazione delle disposizioni di cui al Titolo IV della Legge 05.08.1978 n.457;
- Norme di contenuto generale, valide nella sola z.t.o. del tipo A.
- Norme di contenuto generale, valide nella sola z.t.o. del tipo B .
- Norme di contenuto specifico, valide con riferimento a zone ed aree normative elementari.

Art. 99 Norme generali per le z.t.o. del tipo A e del tipo B.

In conformità alle consistenza e condizione del patrimonio edilizio esistente, come verificato nelle analisi e nella valutazione del bisogno abitativo, prioritario ruolo assume nel presente Prg. l'obiettivo del recupero diffuso del patrimonio edilizio esistente, da attuarsi con modalità compatibili con i valori riconosciuti. Il patrimonio é diffusamente caratterizzato da precarie condizioni prestazionali, con diffusa inidoneità conseguente ad obsolescenza tecnologica, correlata a precarietà igienico sanitaria, e precarietà insediativa, per mancanza di opere di urbanizzazione integranti le aree residenziali.

Il patrimonio edilizio esistente rientra in massima parte nelle z.t.o. A e B.. Pertanto la disciplina delle dette z.t.o. configura il principale strumento volto a perseguire l'obiettivo del recupero diffuso del patrimonio edilizio. da svolgersi con le modalità di uso, intervento ed attuazione sancite con la presente disciplina, in conformità al disposto della L. 457/78, Titolo IV, art. 27 e seg.ti, ed al " Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Il perimetro delle zone normative del tipo A e del tipo B, come riportato nei quadri normativi cartografici di Prg nella scala 1/5.000, configura il "perimetro della zona di recupero".

Attraverso il presente quadro normativo di testo si specificano gli interventi edilizi compatibili con i caratteri del tessuto urbanistico ed edilizio, e conformi alle modalità congrue di intervento selezionate tra quelle riportate nel Titolo II, Capo IIA, art.li 24 e seg.ti, del presente Q.N.T..

La disciplina degli interventi edilizi di recupero si applica nelle diverse zone omogenee, avvalendosi delle norme di seguito descritte, riferite alle zone elementari contemplate nella zonazione urbanistica.

Art. 100 - Norme generali per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente nel perimetro del territorio comunale: analisi di compatibilità di modalità di intervento, e valutazione di compatibilità di progetto di intervento.

100/1 Analisi di compatibilità di modalità di intervento

Per analisi di compatibilità di modalità di intervento si intende l'insieme degli approfondimenti aventi ad oggetto unità di intervento, concernenti i caratteri tipo morfologici, il grado di interesse, la consistenza, la compatibilità dell'utilizzazione funzionale, lo stato di conservazione. Su tale approfondimento si fonda la scelta del tipo (Tit II, art.li 24 e seg.ti), o di categoria di intervento (Tit. III, art. 114), L'analisi di compatibilità si rappresenta attraverso elaborati tecnici specifici, costituiti da grafici e relazione. Detta analisi é obbligatoria per tutti gli interventi su unità di intervento di recupero, ad eccezione degli interventi manutentori.

Il progetto di restauro, di risanamento conservativo, o di ristrutturazione, deve documentare esarientemente lo stato di fatto; va quindi documentato con il rilievo, edilizio e statico, e con l'analisi storico morfologica dell'immobile, ricorrendo altresì ad idonea documentazione fotografica dell'esistente, e simulazione tridimensionale degli esiti..

Il progetto di intervento deve perseguire la valorizzazione della configurazione volumetrica compositiva e decorativa dell'unità di intervento, nonché la valorizzazione della sua configurazione tipologica e della sua articolazione distributiva (spazio interno).

100/2 Valutazione di compatibilità di modalità di intervento

La valutazione della compatibilità funzionale, formale ed ambientale delle operazioni contemplate nella proposta di intervento verrà fondata sulla completezza della modalità della valorizzazione, perseguita attraverso il progetto, dei caratteri dell'organismo edilizio, delle sue parti ed elementi costitutivi che presentano carattere unitario e compiuto, con riferimento alla coerenza riguardo ai seguenti fattori:

- a) articolazione volumetrica delle masse in correlazione ai caratteri tipologici e morfologici riscontrati;
- b) il disegno di insieme e di dettaglio delle facciate, caratterizzanti il tipo edilizio; le opere di rifinitura previste;
- c) i cornicioni di copertura; l'andamento dei tetti;
- d) la configurazione dei profferli, atri, corti, corpi scala, giardini, orti urbani, aia, con ruolo nella organizzazione degli accessi, e del rapporto interno - esterno;
- e) le opere murarie, esterne ed interne, testimonianti la cultura progettuale e costruttiva datata del manufatto oggetto di recupero;
- f) la definizione unitaria degli spazi esterni, con attenzione agli elementi arborei (Titolo Secondo, art.li 43 e seg.ti), alle recinzioni, all'illuminotecnica ed agli elementi di definizione degli spazi non costruiti, anche vegetali.

La valutazione di compatibilità ambientale farà ricorso alla simulazione paesaggistica degli esiti dell'intervento progettato.

Dalla valutazione consegue il giudizio concernente la compatibilità della categoria di intervento assunta nel definire la documentazione progettuale volta ad acquisire il titolo abilitativo. La congruità della valutazione di compatibilità va condivisa dall'Amministrazione.

Qualora ritenuta non congrua, va riformulata la valutazione da parte del proponente.

100/3 Carattere e finalità di intervento

Il progetto di intervento, nell'articolazione delle operazioni, deve prevedere la priorità attribuita agli interventi di adeguamento e di consolidamento antisismico, ed alle disposizioni sul parcheggio privato (Titolo II, art. 35; Titolo Terzo, art. 78., comma 8).

Il progetto deve perseguire la configurazione qualitativa, o eventuale tutela, dell'aspetto esteriore dell'unità edilizia, nonché la manutenzione delle componenti strutturali e decorative esistenti, se di pregio.

Il progetto deve unitariamente contemplare gli spazi liberi partecipi dell'unità di intervento, applicando la disciplina del non costruito di cui al Titolo II, Capo II B.

E' consentito negli interventi di risanamento conservativo l'adeguamento funzionale, tecnologico, e socio sanitario delle unità immobiliari, e della unità edilizia (Titolo II, art. 35), esercitato con le modalità ritenute compatibili nei titoli abilitativi.

Va soddisfatto nel progetto unitario il disposto del Titolo II, art. 38.

Art. 101 Interventi di adeguamento del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, di cui alle z.t.o. del tipo A e del tipo B

101/1 Impianti reflui fognari ed opere di urbanizzazione per la riqualificazione ecologica

La precarietà igienico sanitaria richiede che gli interventi assentiti con il P.R.G. siano ammessi solo laddove siano contemplate opere di connessione delle unità edilizie alla rete fognaria pubblica. A questa disciplina si consente deroga solo con riferimento ad interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria. Le istanze autorizzative di interventi di recupero attuati da privati o da altri soggetti devono asseverare la dotazione di allacciamenti alla rete fognaria, o il progetto edilizio della loro realizzazione, anche laddove non sia agibile tratta di rete.

L'amministrazione comunale predisporrà - nell'ambito della programmazione triennale delle opere pubbliche - piano di settore di adeguamento della rete fognaria comunale, sancendo l'obbligo agli allacciamenti laddove la stessa risulta in essere, o imponendone la immissione non appena nuove tratte della stessa siano poste in uso.

L'amministrazione comunale predisporrà altresì piano di settore mirato alla dotazione di attrezzature pubbliche volte alla raccolta dei residui solidi, al loro stivaggio per il trasferimento programmato ed il successivo trattamento.

101/2 Adeguamento mirato all'integrazione di impiantistica igienico sanitaria delle abitazioni:

E' obbligatorio l'adeguamento igienico sanitario delle unità immobiliari perseguito attraverso opere concernenti gli impianti delle stesse. L'adeguamento dà luogo ad intervento di manutenzione straordinaria, le cui opere sono oggetto di dichiarazione asseverata.

101/3 Adeguamento dimensionale, mirato all'integrazione di impiantistica igienico sanitaria delle abitazioni, e di cantinole:

L'adeguamento ha ad oggetto esistenti unità immobiliari.

Quando l'adeguamento funzionale ed igienico sanitario comporta incremento dimensionale delle superfici utili lorde di solaio di unità immobiliari, dà luogo ad intervento di manutenzione straordinaria, qualora perseguito senza implicazioni nei volumi e nella forma materiale dell'unità edilizia; di ristrutturazione edilizia se comportante nuove volumetrie sostitutive o aggiuntive.

L'adeguamento dimensionale deve essere contemplato in titolo abilitativo nella qualifica di permesso di costruire (o di concessione), con correlata convenzione o atto d'obbligo unilaterale (Legge 457/78, art. 27, ultimo comma).

L'adeguamento può comportare l'accorpamento all' unità immobiliare di ulteriori stanze o pertinenze, per adeguamento di natura igienica, funzionale e dimensionale. Non si pongono limitazioni all'entità degli accorpamenti.

L'accorpamento può effettuarsi anche in unità edilizie dichiarate di interesse culturale, operando attraverso il risanamento conservativo.

Qualora l'adeguamento comporti la produzione di "nuove" superfici utili aggiuntive a quelle proprie della esistente unità immobiliare, l'incremento non può risultare maggiore del 20% della superficie utile originaria della unità immobiliare. Questa

modalità di adeguamento non può effettuarsi in esistenti unità immobiliari partecipi di unità edilizie classificate di interesse culturale..

Negli interventi di ristrutturazione edilizia l'aumento delle superfici utili consentite deve essere realizzato in modo da integrarsi spazialmente con la volumetria esistente. Esso non costituisce pretesto per l'incremento del numero di abitazioni.

L'adeguamento dimensionale può effettuarsi anche con il riuso di sottotetti, attuato in conformità alle disposizioni della L.R. 28 Novembre 2000, n. 15.

Il progetto oggetto di provvedimento concessorio deve documentare esaurientemente lo stato di fatto, ricorrendo a rilievo ed idonea documentazione fotografica.

Il progetto di intervento deve perseguire la valorizzazione della configurazione volumetrica compositiva e decorativa del manufatto oggetto di adeguamento, nonché la valorizzazione della sua configurazione tipologica e della sua articolazione distributiva (spazio interno).

La realizzazione di cantinole, interrato o site nel piano cantinato o piano terra, è sempre consentita; non è da computare come ampliamento dimensionale; può calibrarsi in rapporto alla consistenza volumetrica della unità immobiliare di cui configura pertinenza, con un rapporto di mq. 1,00 per mc. 20 di volume, ed altezza maggiore di mt. 2.50; è oggetto di permesso di costruire (o concessione) oneroso.

101/4 Adeguamento dimensionale mirato all'integrazione di impiantistica igienico sanitaria di unità edilizie ad uso produttivo.

Sono da ritenersi mirati ad adeguamento igienico sanitario le opere finalizzate alla dotazione dei servizi igienico sanitari per gli addetti ed utenti, nonché le opere volte a collegare corpi edilizi separati attraverso pensiline e percorsi protetti.

Le unità immobiliari utilizzate come negozi, botteghe artigiane, magazzini e locali di deposito, laboratori, opifici, fabbricati per la piccola industria, possono risultare oggetto di adeguamento igienico sanitario, perseguito anche attraverso adeguamento dimensionale della consistenza originaria, da promuovere con compatibilità tipologica e morfologica, sulla base delle regole di cui all'art 101, comma 3. L'adeguamento dimensionale non può essere finalizzato ad installazione di impianti di lavorazione con correlate unità di lavoro, e va mirato esclusivamente all'igiene ed alla sicurezza degli ambienti di lavoro esistenti. I progetti di adeguamento sono oggetto di autorizzazione edilizia, se ricorrenti ad opere comportanti accorpamento; e di concessione convenzionata, se ricorrenti all'adeguamento dimensionale con produzione di nuove superfici di solaio e connessi volumi.

101/5 Disposizioni generali concernenti l'adeguamento statico.

Gli interventi sulle unità edilizie, costituite dall'insieme delle unità immobiliari e dalle parti comuni, devono perseguire l'adeguamento statico della struttura, attraverso le opere di consolidamento ed adeguamento.

L'unità minima di intervento è rappresentata dalla unità statica identificata, catastalmente e tramite rilievo edilizio, dal piano interrato alla linea di colmo della copertura.

La congruità della identificazione va asseverata dai responsabili dell'intervento.

L'intervento di adeguamento statico privo di adeguamento funzionale, o di adeguamento dimensionale, configura intervento di manutenzione straordinaria (Tit. II, art. 25), da svolgersi sulla base di atto autorizzativo dedotto dal carattere delle

implicazioni dell'intervento sulla sagoma dell'edificio. Se comportante adeguamento funzionale o dimensionale, si configura come intervento di parziale ristrutturazione, oggetto di concessione con convenzione.

101/6 Eliminazione di superfetazioni

L'eliminazione delle superfetazioni (Tit. II, art. 27) caratterizza l'intervento di risanamento conservativo. 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, nonché i depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura non autorizzata di tettoie, o mediante la copertura di aree cortilive.

101/7 Utilizzazione dei sottotetti

E' ammesso il recupero a fini residenziali delle superfici poste al di sotto delle strutture di copertura (sottotetti), applicandosi le disposizioni di cui alla L.R. 28 Novembre 2000, n. 15. Gli interventi sono classificati come di ristrutturazione edilizia, ed oggetto di concessione edilizia onerosa. Qualora l'altezza interna non fosse sufficiente, i suddetti locali potranno essere destinati a funzioni residenziali accessorie.

101/8 Adeguamento prospetti

L'intervento di "adeguamento prospetti" (Tit. II, art. 28) 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.

L'adeguamento dei prospetti può correlarsi agli interventi volti a conseguire idoneità di utilizzazione di sottotetti. Può quindi correlarsi ad interventi di adeguamento funzionale a fini di illuminazione ed aereazione. Può altresì comportare la realizzazione di tetto in edifici che ne sono privi, su loro porzioni, o allineamento di tetti.

L'adeguamento prospetti è consentito in tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, con procedimento autorizzativo dedotto dalla natura degli interventi. Le azioni incisive sulla conformazione e aspetto esteriore degli immobili sono oggetto di concessione.

101/9 Adeguamento funzionale degli alloggi

Nell'ambito della ristrutturazione di edifici (Tit. II, art. 28) 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'eventuale aumento delle superfici utili deve essere realizzato in modo da integrarsi spazialmente con la volumetria esistente, escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti poggianti su pilastri in vista. I progetti devono documentare esaurientemente - anche con fotografie - lo stato di fatto.

L'intervento di adeguamento funzionale, o di adeguamento dimensionale, ottenuto attraverso accorpamento di unità ambientali esistenti, configura intervento di manutenzione straordinaria (Tit. II, art. 25), come tale oggetto di autorizzazione o dichiarazione asseverata, in rapporto alle implicazioni sulla sagoma dell'edificio.

Se comportante incremento di superfici utili perseguito attraverso unità ambientali di nuova produzione effettuati nei limiti consentiti, si configura come intervento di parziale ristrutturazione, oggetto di concessione con convenzione (Tit. II, art. 28).

Negli interventi di restauro conservativo ne va accertata la compatibilità da parte della Soprintendenza BB.AA.

L'adeguamento funzionale e dimensionale, ottenuto attraverso accorpamento di unità ambientali esistenti, può essere invece consentito negli interventi di risanamento conservativo, purchè attuato attraverso accorpamento di unità ambientali esistenti, e progettato con modalità compatibili con la sagoma dell'unità edilizia, con il rapporto pieni - vuoti che la caratterizza, con gli elementi stilistici che le sono propri.

Art. 102 - Disposizioni generali concernenti la dotazione di spazi pubblici da destinare a parcheggio.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio privato devono comportare anche l'adeguamento qualitativo e quantitativo degli spazi destinati ad uso pubblico, al servizio della città esistente. Pertanto gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti "modificaione" attraverso opere congrue con le categorie di intervento di cui al successivo Capo IIIA, art. 114, sono autorizzati attraverso concessione, correlata a convenzione.

Il contenuto, oneroso o gratuito, della concessione disciplina il tributo, dovuto o meno, da definirsi in conformità a quanto sancito con Legge 10/77, art. 9, con riferimento alla concessione gratuita.

La convenzione invece regola gli impegni che il concessionario assume nei confronti dell' amministrazione comunale, con riferimento alla dotazione e qualificazione di spazi a destinazione pubblica concordata, ed all'allestimento degli stessi, ed eventualmente alla loro manutenzione. Le specifiche modalità di destinazione di aree ad utilizzazioni pubbliche sono contemplate nel progetto di intervento, e descritte nella convenzione. Le unità costitutive devono integrarsi con gli usi pubblici già esistenti, e risultare pertanto immediatamente accessibili e fruibili dal pubblico.

Negli interventi confermativi del preesistente uso abitativo, e negli interventi modificanti preesistente destinazione d'uso, vanno applicate le disposizioni di cui al Titolo II, art. 36 nelle presenti Norme, concernenti i parcheggi pertinenziali; nonchè le disposizioni di cui all'art. 38/6 e 38/7, concernenti la dotazione di area a standard.

Le aree a standard conseguenti non incidono nel proporzionamento del Prg, risultando aggiuntive alla dotazione di standard minimo cui il Prg risulta conforme.

Art. 103 Interventi di recupero del non costruito, configurante spazi privati di verde ornamentale, orti urbani, nonché aree libere dall'edificazione ritenute di rilevante interesse archeologico

Le aree in oggetto sono da sottoporre ad intervento di recupero, anche attraverso reimpianto di essenze colturali, da eseguire in conformità alle disposizioni di cui al Titolo II del Q.N.T., Capo IIB, art. 44 e seg.ti.

Le aree perimetrare nei quadri cartografici del Prg connotate da specifica individualità per l'interesse archeologico sono oggetto di valorizzazione mirata a rafforzare l'identità archeologica del territorio comunale.

La perimetrazione delle aree in oggetto, qualora non esaurientemente rappresentata nei quadri normativi cartografici del tipo P4 (scala 1/2000), e P5 (z.n.e. del tipo A e B1); e negli elaborati di rilievo del tipo C3, deve conseguire dalla redazione della "Analisi di compatibilità di modalità di intervento", di cui all'art. 100 del presente Q.N.T.

103.1 Misure compensative incentivanti il recupero delle aree configuranti giardini privati, siti nelle zone normative elementari del tipo A e B1

Al fine di promuovere il risanamento conservativo di spazi privati non edificati, configuranti giardini urbani di estensione rilevante, superiore a mq. 1500, non dichiarati di interesse culturale o archeologico, esterni al perimetro delle aree normative disciplinate da categorie di intervento, come rappresentate nei quadri normativi cartografici di Prg del tipo P5, si consente l'edificazione su porzione di area non superiore al 10% della superficie territoriale, con altezza massima non superiore a mt. 10.00, ed indice di edificabilità pari a 0.16mqsls/mqsf, o in volumi pari a 0.50 mc/mqsf.

Il progetto di intervento deve contestualmente promuovere il risanamento o ristrutturazione dello spazio non costruito destinato a giardino, e la nuova edificazione, assicurando le prestazioni di accesso e di dotazione di idoneità insediativa correlate alla modalità di utilizzazione, e coerenza negli interventi. Lo strumento di attuazione é il progetto unitario (Capo VA, art. 77) correlato a convenzione. Le aree con destinazione a giardino sono inedificabili, con specificazione riportata nella convenzione, descrizione accurata riferita ai dati catastali concernenti le aree, trascrizione del vincolo di inedificabilità alla conservatoria dei registri immobiliari, ed in apposito registro predisposto allo scopo e depositato presso il funzionario responsabile della gestione urbanistica comunale.

In alternativa all'edificazione, può promuoversi la destinazione ad attività producenti servizi di parcheggio privato a tariffa di componenti selezionate dell'area a giardino, nei limiti del 40 per cento della St (superficie territoriale del giardino), avendo cura della compatibilità della destinazione con l'obiettivo (permeabilità delle aree di sosta, impianto arboreo, percorsi protetti, illuminotecnica).

La formalizzazione dell'intervento va dedotta dalle disposizioni di cui al precedente paragrafo.

103.2 Misure compensative incentivanti il recupero delle aree configuranti orti urbani, siti nelle z.n.e. del tipo A - B1 - B2

Al fine di promuovere il recupero di spazi privati non edificati, configuranti orti urbani, si consente l'edificazione su porzione di area non superiore al 10% della superficie territoriale, con altezza massima non superiore a mt. 7.50, ed indice di edificabilità pari a 0.10 mqsls/mqst, o in volumi pari a 0.32 mc/mqsf.

Ai fini dell'istruttoria dei progetti di intervento, valgono le disposizioni di cui all'art. 103, comma 1.

E' consentito l'accorpamento di cespiti immobiliari siti in adiacenza, con definizione di superficie territoriale unica, somma della superficie dei singoli cespiti, e riferimento del calibramento specifico di indici e parametri urbanistici.