

# COMUNE DI MONTEMARANO

PROVINCIA DI AVELLINO

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

(LEGGE REGIONALE N. 16 DEL 22 DICEMBRE 2004 "NORME SUL GOVERNO DEL TERRITORIO"  
REGOLAMENTO DEL 4 AGOSTO 2011, n. 5 ATTUAZIONE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO)



COORDINATORE: dott. ing. Soccorso Pullo

URBANISTA: dott. ing. Luigi Tuccia

ESPERTO VAS: dott. ing. Franco Romano

Con dott. Raffaele Picariello

RILEVATORI: geom. Roberto Gallo e geom. Giacomo Marino

CONSULENZA SCIENTIFICA: DING Università del Sannio

RUP: geom. Francesco Fusco

SINDACO: dott. Beniamino Palmieri



## PIANO URBANISTICO COMUNALE

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

Elaborato adeguato a seguito della valutazione del PUC del Comune di Montemarano con le amministrazioni competenti per il rilascio dei pareri, nulla osta, autorizzazioni ed ogni altro atto endoprocedimentale obbligatorio, ai sensi dell'art. 3, comma 4, del regolamento regionale n. 5/2011

# P 0.2

<b>INDICE</b>	<b>Pag.</b>
<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>3</b>
<b>ART. 1 PIANO STRUTTURALE E PIANO PROGRAMMATICO: NATURA E CONTENUTI</b>	<b>3</b>
<b>ART. 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO STRUTTURALE</b>	<b>5</b>
<b>ART. 3 ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI (API)</b>	<b>5</b>
<b>ART. 4 COORDINAMENTO CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE</b>	<b>6</b>
<b>ART. 5 MISURE DI SALVAGUARDIA</b>	<b>6</b>
<b>TITOLO II – DISPOSIZIONI DI TUTELA E VINCOLI</b>	<b>6</b>
<b>ART. 6 PREVALENZA DELLE DISPOSIZIONI DI TUTELA E DEI VINCOLI</b>	<b>6</b>
<b>ART. 7 PREVENZIONE DEL RISCHIO GEOSISMICO ED IDROGEOLOGICO</b>	<b>6</b>
<b>ART. 8 FASCE DI RISPETTO CORSI D’ACQUA</b>	<b>7</b>
<b>TITOLO III – DISCIPLINA STRUTTURALE E CRITERI PER LA FASE OPERATIVA</b>	<b>8</b>
<b>ART. 9 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELLA DISCIPLINA STRUTTURALE</b>	<b>8</b>
<b>ART. 10 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE DISPOSIZIONI STRUTTURALI</b>	<b>10</b>
<b>ART. 11 COMPARTI EDIFICATORI PEREQUATIVI</b>	<b>11</b>
<b>ART. 12 DISCIPLINA STRUTTURALE</b>	<b>12</b>

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE**

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1 PIANO STRUTTURALE E PIANO PROGRAMMATICO: NATURA E CONTENUTI

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) di cui all'art.23 della L.R. n.16/2004 e s.m.i. è lo strumento urbanistico generale del Comune. Ai sensi dell' art.3, comma 3, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., il PUC si articola in:

a) **disposizioni strutturali**, con validità a tempo indeterminato, tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;

b) **disposizioni programmatiche**, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.

Il Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio n.5 del 04.08.2011, pubblicato sul BURC n.53 del 08.08.2011, all'art.9 ha definito i termini di attuazione del succitato art.3, stabilendo che:

“Tutti i piani disciplinati dalla legge regionale n.16/2004 si compongono del **piano strutturale**, a tempo indeterminato, e del **piano programmatico**, a termine, come previsto all'articolo 3 della L.R. n.16/2004”.

Allo stesso l'art.9 del Regolamento stabilisce che il **Piano Strutturale** del PUC fa riferimento ai seguenti elementi:

a) l'assetto idrogeologico e della difesa del suolo; b) i centri storici così come definiti e individuati dagli articoli 2 e 4 della L.R. 18.10.2002, n.26; c) la perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana; d) la perimetrazione delle aree produttive (aree e nuclei ASI e aree destinate ad insediamenti produttivi) e destinate al terziario e quelle relative alla media e grande distribuzione commerciale; e) individuazione aree a vocazione agricola e gli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico; f) ricognizione ed individuazione aree vincolate; g) infrastrutture e attrezzature puntuali e a rete esistenti.

Compete alla parte programmatica del PUC (**Piano Programmatico**, definito anche come Piano operativo) la ulteriore specificazione dei predetti elementi, indicando:

a) destinazioni d'uso;

b) indici fondiari e territoriali; c) parametri edilizi e urbanistici; d) standard urbanistici; e) attrezzature e servizi.

Il Piano programmatico/operativo del PUC contiene altresì, ai sensi dell'art.9, co.7, del Regolamento, gli Atti di Programmazione degli Interventi -API -di cui all'articolo 25 della L.R. n.16/2004. Sulla scorta del quadro normativo innanzi riepilogato, il **Piano Strutturale** del PUC non determina l'assegnazione di diritti edificatori, che potranno conseguire invece dalle previsioni del **Piano Programmatico** e/o dei PUA.

I fabbisogni, le priorità di intervento e le modalità di attribuzione dei diritti edificatori andranno verificati e aggiornati periodicamente in sede di Piano Programmatico e dei connessi Atti di Programmazione degli Interventi, ancorché coerentemente con le indicazioni del Piano Strutturale, in esito ad eventuali variazioni

del quadro normativo di riferimento, nonché all'andamento locale delle dinamiche urbane, delle istanze socio-economiche e della propensione alla trasformazione urbana.

## **ART. 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO STRUTTURALE**

Il Piano Strutturale (Fase Strutturale del PUC), una volta completato l'iter di formazione di cui all'art.3 del Regolamento di Attuazione n.5 del 04.08.2011, comprensivo delle fasi consultive e partecipative di cui all'art.7 del medesimo Regolamento, si compone dei seguenti elementi: -**Elaborati urbanistici**, contenenti elementi conoscitivi ed elementi progettuali a valenza strutturale; -**Zonizzazione Acustica** ex L.447/95, ai sensi dell'art.46, co.1, L.R. 16/2004 e s.m.i.; -**Carta dell'uso agricolo** ex L.R. 14/82 e L.R. 2/87; -**Carta del rischio archeologico**; -**Studio geologico-tecnico** ex L.R. n.9/83 s.m.i.; -**Rapporto Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica**.

I piani e i programmi comunali di settore con valenza o influenza sulla disciplina d'uso del territorio comunale integrano e/o specificano i contenuti del PUC per le materie di loro competenza. I piani e i programmi comunali di settore con valenza o influenza sulla disciplina d'uso del territorio comunale integrano e/o specificano i contenuti del PUC per le materie di loro competenza.

## **ART. 3 ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI (API)**

Gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) sono contenuti, ai sensi dell'art.9, co.7, del Regolamento di Attuazione n.5 del 04.08.2011, nel Piano Programmatico/operativo del PUC. Ai sensi dell'art.25 della L.R. n.16/2004 e s.m.i. gli Atti di Programmazione degli Interventi definiscono, in conformità alle previsioni del PUC e senza modificarne i contenuti, la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni. Pertanto, il Piano Programmatico/operativo e gli API in esso contenuti assumono valore conformativo nel riscontrare e nel definire operativamente le disposizioni del Piano Strutturale. In relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione gli API prevedono: a) le destinazioni d'uso e gli indici edilizi; b) le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico; c) la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica; d) la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.

Per le opere pubbliche o di interesse pubblico la delibera di approvazione degli Atti di Programmazione degli Interventi comporta la dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità e urgenza dei lavori previsti negli stessi, nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente. Gli API stabiliscono altresì gli interventi da attuare tramite società di trasformazione urbana.

Ai sensi dell'art.25, comma 3, L.R. n.16/04 e s.m.i., gli Atti di Programmazione degli Interventi hanno valore ed effetti del programma pluriennale di attuazione disciplinato dalla Legge 28.01.1977, n.10, art.13, e dalla L.R. 28.11.2001, n.19, art.5, e si coordinano con il bilancio pluriennale comunale.

#### **ART. 4 COORDINAMENTO CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE**

Il RUEC -Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, è strumento di pianificazione comunale ai sensi dell'art. 22, comma 2, della L.R. 16/2004 e s.m.i. ed individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, oltre che l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie, nonché disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia e gli altri contenuti di cui all'art. 28 della stessa L.R. 16/2004. Le previsioni del Piano Urbanistico Comunale (Piano Strutturale e Piano Programmatico) e dei relativi Piani Urbanistici Attuativi si attuano, quindi, nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale ed in coordinamento con le stesse. Ai sensi dell'art.28, comma 2, della L.R. 16/2004, il RUEC contiene la definizione ed i criteri di quantificazione dei parametri edilizi ed urbanistici necessari in relazione alle previsioni del PUC, degli API e dei PUA.

#### **ART. 5 MISURE DI SALVAGUARDIA**

A partire dalla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale (Piano Strutturale e Piano Programmatico) e fino alla sua entrata in vigore, e comunque per non oltre 12 (dodici) mesi dalla data di adozione, è fatto obbligo di sospendere gli atti abilitativi alla realizzazione di interventi edilizi ovvero l'approvazione di strumenti di pianificazione sott ordinati che siano in contrasto con le disposizioni, normative e grafiche, rispettivamente contenute nel Piano Strutturale e/o del Piano Programmatico in corso di approvazione. L'art.3, co.1, del Regolamento di Attuazione n.5 del 04.08.2011 ribadisce che le predette misure di salvaguardia decorrono dalla data di adozione del Piano.

### **TITOLO II – DISPOSIZIONI DI TUTELA E VINCOLI**

#### **ART. 6 PREVALENZA DELLE DISPOSIZIONI DI TUTELA E DEI VINCOLI**

L'effettivo utilizzo delle aree destinate dal PUC ai diversi tipi di intervento è sempre subordinato alla stretta osservanza delle disposizioni di seguito elencate: -delle disposizioni di cui al **D.Lgs. 22.01.2004, n.42** (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e dei vincoli apposti ai sensi del medesimo Codice (o della disciplina previgente in materia);

- per tutte le opere pubbliche, delle disposizioni di cui agli **artt. 95** (Verifica preventiva dell'interesse archeologico in sede di progetto preliminare) e **96** (Procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico) del **D.Lgs. 12.04.2006, n.163**;

- delle disposizioni contenute all'art.94 del **D.Lgs. 03.04.2006, n.152**, circa le aree di salvaguardia delle risorse idriche, e di quelle che riguardano la tutela dei corsi d'acqua;

- delle leggi e regolamenti vigenti in materia di **prevenzione del rischio sismico e idrogeologico**, nonché della pianificazione dell'**Autorità di Bacino**, come meglio specificato nel successivo art.7.

#### **ART. 7 PREVENZIONE DEL RISCHIO GEOSISMICO ED IDROGEOLOGICO**

Le attività edilizie e di trasformazione territoriale previste dal Piano Urbanistico Comunale dovranno essere attuate coerentemente con le conclusioni dello **Studio geologico-tecnico** redatto ai sensi della L.R. n.9/83 e s.m.i., ovvero degli studi geosismici di approfondimento, laddove previsti dal Piano Strutturale e/o dal Piano

Programmatico del PUC, nonché nel rispetto del **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, Rischio Frana e Piano Stralcio Difesa Alluvioni dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri – Garigliano e Volturno**. Qualora dovessero sussistere incoerenze tra le previsioni grafiche e normative di PUC e gli studi geologici, geosismici ed idrogeologici sopra richiamati, prevalgono le indicazioni e le prescrizioni di questi ultimi. Dovranno, inoltre, essere rispettate la normativa sismica vigente e tutte le eventuali **prescrizioni in materia idrogeologica e idraulica** contenute nella pianificazione dell'Autorità di Bacino competente. In particolare, nelle parti di territorio per le quali il **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico Rischio Frana dell'Autorità di Bacino** prevede una classe di **rischio molto elevato (R4)** o **elevato (R3)** oppure una classe di **attenzione alta (A4)** o **medio-alta (A3)** è inibita ogni forma di edificazione ex novo che comporti un diretto aggravio dei pesi urbanistici sulle aree interessate. In costanza delle predette determinazioni dell'Autorità di Bacino, per le aree che in virtù della loro attuale caratterizzazione urbanistica sono ricomprese in ambiti di Piano suscettibili di possibile trasformazione il Piano Programmatico del PUC potrà prevedere azioni globali di consolidamento dell'abitato ai fini della conservazione della cultura insediativa locale. In tali aree possono comunque essere effettuati gli interventi consentiti dalle Norme di Attuazione dei Piani Stralcio precedentemente citati rispettivamente per le diverse tipologie ed intensità di rischio o attenzione. Per le aree caratterizzate dal presente Piano Strutturale come **"Tutela geo-ambientale -Aree soggette a verifiche puntuali previo approfondimenti geologici, geognostici e geosismici"**, la definizione delle concrete possibilità di trasformazione, potenzialmente connesse all'attuale caratterizzazione urbanistica e ai conseguenti obiettivi di consolidamento, è subordinata alla effettuazione, in sede attuativa, di puntuali verifiche mediante indagini geotecniche, geognostiche e geosismiche di approfondimento. In conseguenza degli esiti delle predette verifiche il Piano Programmatico del PUC e, laddove previsti, i PUA potranno determinare per tali aree destinazioni d'uso congruenti con il livelli di sicurezza stabiliti dalle norme idrogeologiche e geosismiche e dalla pianificazione dell'Autorità di Bacino.

Ad ogni modo dovranno essere garantiti il consolidamento delle predette aree e livelli di trasformabilità geocompatibili.

La potenzialità edificatoria espressa da dette aree potrà essere espressa su suoli ritenuti idonei sotto il profilo geo-sismico. In alternativa la suddetta potenzialità, o parte di essa, potrà essere trasferita su aree aventi idonee caratteristiche geosismiche, comunque ubicate negli ambiti urbani. La trasformazione o il mutamento di destinazione dei boschi e dei terreni sottoposti a vincolo idrogeologico ex R.D. n.3267/1923 sono subordinati alla preventiva autorizzazione, ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.R. n. 13 del 28.02.87 e dell'art.24 della L.R. n.11 del 07.05.96. Per tutti i movimenti di terra che saranno effettuati nelle aree sottoposte a vincolo, deve essere richiesta l'autorizzazione di cui alla L.R. n. 11/96 artt. 23 e 24.

**In caso di variante al P.U.C., limitatamente al territorio d'interesse, deve essere elaborato lo studio geologico-tecnico ai sensi dell'art. 11 della L.R.9/83.**

#### **ART. 8 FASCE DI RISPETTO CORSI D'ACQUA**

Ai sensi del punto 1.7 dell'Allegato alla L.R. 14/82 è vietata ogni nuova costruzione, oltre che le relative opere di urbanizzazione, lungo i torrenti a scarsa portata per una fascia di profondità del limite del demanio di m.10 e lungo i fiumi per una fascia di m. 25 al di sopra dei 500 m.s.l.m. e di m 50 al di sotto di detta quota. Inoltre, per i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11.12.1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e succ. mod. ed int. in materia di vincolo autorizzativo, ferme restando le esclusioni previste dall'art.142, commi 2 e 3, del medesimo D.Lgs. 42/2004.

Sul territorio comunale occorre rispettare i limiti edificatori dai corsi d'acqua demaniali, ai sensi del R.D.523/904.

### **TITOLO III – DISCIPLINA STRUTTURALE E CRITERI PER LA FASE OPERATIVA**

#### **ART. 9 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELLA DISCIPLINA STRUTTURALE**

La disciplina strutturale del territorio comunale è riportata negli elaborati della serie P0.1A P0.1B P0.2 "Classificazione delle aree" e consegue all'articolazione del territorio comunale di seguito illustrata.

Il **Sistema Insediativo** è distinto in macroambiti (Territorio urbanizzato, Territorio urbanizzabile e frange marginali, Campo aperto insediato e naturale), articolati a loro volta in ambiti.

Il **Territorio urbanizzato** comprende il tessuto insediativo strutturato, a prevalente destinazione residenziale, ma al cui interno vi sono, inoltre, attività e servizi complementari alla residenza.

Il **Territorio urbanizzabile e frange marginali** comprende quelle parti del territorio comunale già parzialmente trasformate e strutturate, suscettibili di una migliore caratterizzazione della struttura insediativa in relazione alle esigenze di riqualificazione urbanistica e ambientale e di valorizzazione del territorio ai fini dello sviluppo.

Il **Campo aperto insediato e naturale** comprende gli ambiti a carattere agricolo di valore eco-ambientale e quelli a carattere agricolo ordinario o agricolo produttivo, nonché gli aggregati edilizi prevalentemente residenziali che nel tempo si sono insediati nel campo aperto.

Sono altresì individuate **Attrezzature e servizi (pubblici e privati)** e **Limitazioni di utilizzo** delle aree trasformabili riferite alle caratteristiche geo-ambientali di alcune parti del territorio. Infine, il Piano Strutturale con riferimento alle peculiarità del territorio comunale propone alcune **Caratterizzazioni territoriali** riferite ad aspetti strutturali di tutela o relative allo stato di fatto e di diritto.

L'articolazione del **Sistema Insediativo** delineata dal Piano Strutturale è quindi la seguente:

#### **Territorio urbanizzato:**

Ambito urbano di restauro urbanistico e conservazione

Ambito urbano di ristrutturazione e riqualificazione

Ambito urbano di riordino e completamento

**Territorio urbanizzabile e frange marginali**

Ambito plurifunzionale di ristrutturazione e completamento urbano e periurbano

Ambito di integrazione plurifunzionale urbano e periurbano

Ambito produttivo consolidato

Ambito produttivo da programmare e organizzare

Ambito produttivo Ambito di integrazione plurifunzionale nelle frange marginali e campo aperto

Verde vivo e orti urbani

**Campo aperto insediato e naturale:**

Aggregati edilizi prevalentemente residenziali

Ambiti rurali a vocazione prevalentemente agricola

Ambito agricolo produttivo

Ambito agricolo di tutela del paesaggio fluviale

Ambiti agricoli e forestali di interesse strategico (boschi e aree ad elevata naturalità)

**Attrezzature e servizi (pubblici e privati):**

Attrezzature pubbliche di interesse collettivo esistenti - standards

Attrezzature pubbliche di interesse collettivo di progetto - standards

Attrezzature ecoambientali e tecnologiche

Vicolo di destinazione "ricettiva-turistica"

**Limitazioni di utilizzo delle aree trasformabili**

Tutela geo-ambientale -Aree soggette a verifiche puntuali previo approfondimenti geotecnici, geognostici e geosismici

**Caratterizzazioni territoriali:**

Fascia di rispetto depuratore

Vincolo idrogeologico (art.1 R.D. 30.12.1923, n.3267)

Vincolo archeologico (L. 1089/39)

Tutela geo-ambientale

Tutela idrogeologica (fascia di rispetto fluviale ex L.R. 14/82 e s.m.i.)

Tutela paesaggistica (fascia di rispetto fluviale ex art.142, comma 1, lett. c), D.Lgs n.42/2004)

Tutela cimiteriale

Nella tavola di Azzonamento sono altresì individuati gli elementi del **Sistema della mobilità**, nonché gli elementi infrastrutturali di previsione (viabilità di progetto o di potenziamento) e la sentieristica di interesse ambientale.

#### **ART. 10 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE DISPOSIZIONI STRUTTURALI**

I contenuti del Piano Strutturale (fase strutturale del PUC) si traducono in contenuti operativi secondo le modalità descritte nel presente articolo. Conformemente a quanto richiamato ai precedenti articoli 1 e 3 delle presenti Norme, la disciplina operativa sarà definita dal Piano Programmatico (fase programmatica del PUC), contenente gli Atti di Programmazione degli Interventi (API), nel rispetto delle previsioni del presente Piano Strutturale. In particolare, fermo restante quanto previsto al successivo art.11 e nel rispetto dei contenuti di competenza del RUEC, il Piano Programmatico definirà, ai sensi dell'art.9, comma 6, del Regolamento di Attuazione n.5 del 04.08.2011, i seguenti elementi:

a) destinazioni d'uso; b) indici territoriali e fondiari; c) parametri edilizi ed urbanistici; d) standard urbanistici; e) attrezzature e servizi.

All'interno degli Ambiti di Piano Strutturale, il Piano Programmatico e/o gli API definiranno i sotto ambiti (aree e/o insiemi di aree) da attuare a mezzo di interventi urbanistici preventivi (PUA di cui all'art.26 della L.R. n.16/2004), oppure di Comparti Edificatori (sia residenziali e misto-residenziali, sia terziario-produttivi) o mediante interventi edilizi diretti (in coordinamento con le disposizioni del RUEC), avendo verificato preventivamente il livello di urbanizzazione delle stesse anche con riferimento a quanto previsto dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche. Per gli interventi da attuare a mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) si rinvia alle disposizioni di cui all'art.26 della L.R. n.16/2004 e s.m.i.. Detti PUA, in relazione al loro oggetto e al loro contenuto, assumeranno valore e portata dei seguenti strumenti:

a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione di cui alla L. 17.08.1942, n. 1150, artt. 13 e 28; b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 18.04.1962, n.167; c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui alla L. 22.10.1971, n.865, art. 27; d) i programmi integrati di intervento di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, art.17, e alle leggi

regionali 19 febbraio 1996, n.3, e 18 ottobre 2002, n.26; e) i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457; f) i programmi di recupero urbano di cui al D.L. 05.10.1993, n.398, art.11, convertito in legge 4 dicembre 1993, n.493. Per gli insediamenti di cui all'art.23, co.3, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., su indicazione da parte del Piano Programmatico i PUA potranno assumere la valenza di cui all'art.23, co.5, della medesima Legge Regionale. I Piani Urbanistici Attuativi sono redatti, in ordine prioritario:

dal Comune; dalle società di trasformazione urbana di cui all'articolo 36 della L.R. n.16/2004 e s.m.i.; dai proprietari, con oneri a loro carico, nei casi previsti dalla normativa vigente, ovvero nei casi ulteriori previsti

dall'art.27, co.1, lett. c), della L.R. n.16/2004 e s.m.i.; dal Comune in sede di intervento sostitutivo previsto dall'art.27, co.1, lett.d), della L.R. n.16/2004 e s.m.i. Il Piano Programmatico, gli API e/o i PUA, nel rispetto delle disposizioni del Piano Strutturale e fermo restante quanto previsto al precedente art.7, individueranno definitivamente i perimetri e le localizzazioni delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni ammesse, il carico urbanistico complessivo ammissibile e le quote edificatorie, nonché la quantità e la localizzazione degli immobili eventualmente da cedere al Comune per infrastrutture, attrezzature, aree verdi, ecc. . Compete al RUEC la disciplina degli interventi edilizi sull'edificato esistente, specificando modalità e tipi di intervento e destinazioni d'uso ammesse.

#### **ART. 11 COMPARTI EDIFICATORI PEREQUATIVI**

Ai fini di cui all'art.32 della L.R. n.16/2004 e s.m.i. e per quanto previsto dall'art.12 del Regolamento di Attuazione n.5 del 04.08.2011, il Piano Programmatico del PUC e/o i PUA, sulla scorta delle disposizioni e degli elementi omogenei rinvenuti dal Piano Strutturale, delimiteranno gli ambiti e/o i sotto ambiti eventualmente da attuare con procedure perequative mediante **Comparti Edificatori (CE)**.

L'attuazione dei CE sarà regolata dal Piano Programmatico e/o dai PUA nel rispetto delle disposizioni dell'art.33 della L.R. n.16/2004 e s.m.i. e dell'art.12 del Regolamento di Attuazione n.5 del 04.08.2011, ovvero secondo gli indirizzi per la perequazione territoriale contenuti nel PTR approvato con L.R. n.13/2008. Sulla scorta dei suddetti indirizzi del PTR sono di seguito illustrati, con la medesima valenza, i criteri da applicare nella fase programmatica/operativa ed attuativa. Il Comparto Edificatorio, che può anche coincidere con l'intero ambito, configura aree destinate alla formazione di nuovi complessi insediativi, nel cui ambito si prevedono interventi differenziati, per funzioni e per tipi, da attuare unitariamente. Nel perimetro sono comprese aree destinate a funzioni private, aree destinate al soddisfacimento di standards per spazi ed attrezzature pubbliche integrati con le funzioni private ed aree destinate ad attrezzature di interesse generale. La superficie territoriale del Comparto si compone di due parti definite —superficie integrata“ e “superficie compensativa“. La superficie integrata è data dalla somma: -della superficie fondiaria ad uso della specifica funzione per cui si realizzano i manufatti; -della superficie dell'area da destinare a standard connessa all'uso funzionale, con le proporzioni metriche sancite nella legislazione statale e regionale; -della superficie per viabilità a servizio dell'insediamento . La superficie compensativa è la quota residua della superficie territoriale, detratta la superficie integrata, ed è destinata a fini pubblici. Essa da un lato compensa le insufficienze comunali nella dotazione di spazi pubblici o destinati a funzioni di pubblico interesse, anche ai fini del rispetto dei rapporti minimi fissati dalla pianificazione comunale e dalla Legge; dall'altro compensa il maggior valore acquisito dall'area edificabile per effetto della concentrazione sulla superficie fondiaria della capacità insediativa prevista dal Piano. La superficie compensativa si caratterizza, quindi, come pubblica, in quanto da acquisire gratuitamente alla proprietà comunale o di altri soggetti pubblici per finalità di pubblico interesse, e compensativa in quanto determina la convenienza pubblica nel procedimento perequativo. Gli ambiti e/o i sotto ambiti da attuare con processi perequativi possono comprendere, ai sensi dell'art.12, co.7,

del Regolamento di Attuazione n.5 del 04.08.2011, aree edificate e non edificate, anche non contigue. Con riferimento agli ambiti o sotto ambiti da attuare mediante Comparti Edificatori il Piano Programmatico e/o i PUA individueranno, in linea con le indicazioni del Piano Strutturale, la volumetria complessiva realizzabile nei Comparti o sub-comparti collegati, la quota di tale volumetria destinata ai proprietari degli immobili inclusi negli stessi Comparti o sub-comparti, le quote di immobili da cedere gratuitamente al Comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e comunque di aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico. Nel definire i predetti elementi il Piano Programmatico potrà prevedere, ai sensi dell'art.12, co.7, del Regolamento di Attuazione n.5 del 04.08.2011, ulteriori quote di edificazione correlate a specifiche esigenze ambientali, energetiche, ecologiche, ecc... . I PUA definiranno altresì i tipi di intervento, l'organizzazione fisica, le funzioni urbane ammissibili e la conformazione urbanistica del comparto, provvedendo a localizzare sia le quantità edilizie destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico, sia quelle attribuite ai proprietari degli immobili compresi nel comparto. Ai sensi dell'art.33, comma 3, della L.R. n.16/2004, la superficie necessaria per la realizzazione di attrezzature pubbliche non è computata ai fini della determinazione delle quote edificatorie.

#### **ART. 12 DISCIPLINA STRUTTURALE**

La disciplina strutturale del territorio comunale, come articolato nei macroambiti ed ambiti di cui al precedente art.9, è la seguente.

**Territorio urbanizzato: L'Ambito Insediamento Storico** comprende l'insediamento storico di Montemarano.

Il Piano prevede quali obiettivi strutturali la conservazione, il restauro e la valorizzazione dei tratti distintivi originari dell'antico abitato, ovvero dei caratteri urbanistici, edilizi e tipologici di pregio, il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici degradati, il miglioramento della qualità degli spazi pubblici, l'integrazione urbanistica e funzionale del tessuto insediativo e quindi il miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e funzionale. **L'Ambito Urbano consolidato da riqualificare** comprende il tessuto consolidato del centro urbano per il quale vanno verificate le potenzialità residue, anche in relazione alla dotazione di servizi ed attrezzature. All'interno di tale ambito il Piano prevede quali obiettivi strutturali la ristrutturazione e riqualificazione architettonica ed urbanistica, nonché il completamento marginale dell'edificato e degli spazi pubblici esistenti, per meglio definire un disegno organico dell'abitato e i relativi margini di questo rispetto agli altri ambiti urbani e alle frange periurbane, anche mediante la realizzazione di servizi ed attrezzature allo scopo di perseguire una migliore qualità insediativa. **Gli Ambiti urbani di riordino e completamento** comprende quella parte dell'abitato ancora in via di trasformazione, adesa all'abitato consolidato. Tale ambito, pertanto, presenta una forma urbana non sempre del tutto definita, caratterizzata dalla carenza di servizi ed attrezzature nonché dalla presenza di spazi residuali in dismissione dagli usi agricoli. Relativamente agli ambiti così definiti il Piano prevede quali obiettivi strutturali il completamento del tessuto urbanistico ed edilizio esistente anche mediante la realizzazione di servizi ed attrezzature, nonché l'integrazione della volumetria esistente tanto a fini residenziali che misto-residenziali.

**Territorio urbanizzabile (periurbano e semiurbanizzato): l'Ambito plurifunzionale di ristrutturazione e completamento urbano e periurbano** comprende il territorio parzialmente urbanizzato delle località Canali, Ponteromito, Torre, Cancelli, Casa Arsa, Cortecorbo, Macchia del Monte I, Santo Stefano, Terrone che corrispondono alle antiche contrade di Montemarano, caratterizzato dalla commistione di usi e da carenze funzionali e quantitative di infrastrutture e servizi.

Obiettivi strutturali di Piano prevedono la ristrutturazione, la riqualificazione architettonica e urbanistica ed il completamento plurifunzionale (misto-residenziale, terziaria, turistico-ricettiva, ecc.), ai fini del riequilibrio delle componenti insediative e del potenziamento delle dotazioni di aree e servizi pubblici e di uso pubblico, nell'ambito di una complessiva strategia di rigenerazione urbana. Il Piano Programmatico, in base alla consistenza e alle caratteristiche dell'esistente e del contesto di riferimento, potrà distinguere i sotto ambiti a carattere plurifunzionale da quelli a specializzazione funzionale più marcata, in modo da disciplinarli in modo differenziato ai fini delle opportune azioni di rafforzamento oppure di riequilibrio delle componenti insediative, nonché ai fini dell'integrazione delle opportune dotazioni di servizi ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico.

**L'Ambito produttivo consolidato** individua aree in buona parte già infrastrutturate e insediate e comunque già caratterizzate da usi e vocazioni di tipo produttivo. Per tale ambito il Piano individua quale obiettivo strutturale il mantenimento e il consolidamento di usi e destinazioni compatibili con la vocazione e le destinazioni attuali, da definire puntualmente in sede di Piano Programmatico tenendo conto dello stato di attuazione delle previsioni pregresse e della relativa pianificazione esecutiva.

**L'Ambito di trasformazione commerciale produttivo/espositivo** individua aree in cui la disciplina attuativa sarà orientata a conseguire una adeguata sistematicità degli interventi ai fini del raggiungimento dell'obiettivo dello sviluppo socio-economico in uno con quello della qualità insediativa.

**L'Ambito di insediamenti extraurbani sparsi** riguardano tanto le aree parzialmente trasformate poste in posizione marginale o nel campo aperto, non ancora compiutamente infrastrutturate e urbanizzate, quanto gli aggregati edilizi prevalentemente residenziali, sorti in campo aperto, sono i nuclei e gli aggregati sviluppatasi nei contesti agricoli, in forma compatta o arteriale lungo la viabilità locale. Per tali aree non caratterizzabili come aree agricole propriamente definite, ma nemmeno strutturate secondo una caratterizzazione urbana, l'attività di trasformazione urbanistica deve essere orientata al contenimento della pressione antropica in modo da agevolare progressivamente l'integrazione dall'uso ex rurale all'uso urbano. Pertanto, la disciplina dell'attività edilizia è finalizzata alla riqualificazione architettonica ed urbanistica, definita in senso esteso, alla demolizione e ricostruzione, al recupero dei fabbricati e degli elementi di pregio, qualora esistenti, nonché alle attività di ampliamento e ristrutturazione in genere

**Gli Ambiti agricoli di salvaguardia periurbana** riguardano aree a prevalente destinazione agricola poste ai margini dell'abitato. Allo scopo di meglio definire tali margini, il Piano Programmatico disciplinerà la

destinazione agricola di tali ambiti individuando modalità d'uso atte a garantire idonee condizioni igieniche ed ambientali a salvaguardia delle fasce periurbane interessate.

**Gli Ambiti rurali a vocazione prevalentemente agricola** si riferiscono alle parti del territorio destinate prevalentemente all'esercizio diretto delle attività agricole e agli edifici ed attrezzature con esse compatibili o localizzabili esclusivamente in campo aperto. Il Piano Programmatico disciplinerà dette attività tenendo conto della normativa vigente in materia.

**L'Ambito agricolo ordinario** la Zona è destinata prevalentemente all'esercizio diretto delle attività agricole e agli edifici ed attrezzature per attività con esse compatibili o localizzabili esclusivamente in campo aperto. Il Piano Programmatico definirà la disciplina attuativa per dette tipologie di attività, in uno con la disciplina degli usi agricoli ordinari.

**L'Ambito agricolo di salvaguardia** sono le aree periurbane individuate quali aree agricole di salvaguardia del centro abitato sono assimilate alla disciplina dell'agricola ordinaria, salvo quanto di seguito disciplinato.

**Gli Ambiti agricoli a tutela boschiva (boschi e aree ad elevata naturalità)** la Zona comprende le aree agricole e boscate che, pur conservando la loro funzione produttiva e di mantenimento del verde boschivo, svolgono una funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, di protezione dell'equilibrio ecologico, di tutela dell'ambiente naturale e del paesaggio agrario e di protezione del centro abitato. Tale zona è destinata alle attività agricole e agroforestali tradizionali ed, in generale, alle attività di cui al PSR 2014-2020, purché senza incremento dei pesi volumetrici esistenti.

Sono comunque consentite sistemazioni esterne che non implicino l'edificazione di nuovi volumi e non comportino un aggravio significativo dei pesi urbanistici. Sono altresì consentiti gli interventi atti a migliorare la tutela della pubblica incolumità e a mitigare il rischio derivante dalle condizioni idrogeomorfologiche del territorio.

**-Attrezzature e servizi (pubblici e privati): -Attrezzature pubbliche di interesse collettivo esistenti- 1313standards -Attrezzature pubbliche di interesse collettivo di progetto- standards -Attrezzature ecoambientali e tecnologiche- Vincolo di destinazione "Ricettiva-Turistica" (ai sensi dell'art. 2 della L.R. n.16/2000)**

Tali individuazioni riguardano aree del territorio comunale destinate ad attrezzature e servizi esistenti o di progetto. La disciplina attuativa sarà regolata dal Piano Programmatico e dal RUEC, in modo da conseguire una adeguata sistematicità degli interventi ai fini del raggiungimento dell'obiettivo dello sviluppo socio-economico in uno con quello della qualità insediativa. Alle strutture turistico-ricettive di cui all'art.6 della L. 17.05.1983 n.217 si applica la disciplina in materia di vincolo di destinazione d'uso per attività turistiche ai sensi della L.R. n.16/2000.

**Limitazioni di utilizzo delle aree trasformabili: -Tutela geo-ambientale -Aree soggette a verifiche puntuali previo approfondimenti geotecnici, geognostici e geosismici:** si rinvia alle disposizioni di cui all'art.7 delle presenti Norme Strutturali. In particolare per tali aree la definizione delle concrete possibilità di

trasformazione, potenzialmente connesse all'attuale caratterizzazione urbanistica e ai conseguenti obiettivi di consolidamento, è subordinata alla effettuazione, in sede attuativa, di puntuali verifiche mediante indagini geotecniche, geognostiche e geosismiche di approfondimento. In conseguenza degli esiti delle predette verifiche il Piano Programmatico del PUC e, laddove previsti, i PUA potranno determinare per tali aree destinazioni d'uso congruenti con il livelli di sicurezza stabiliti dalle norme geosismiche. Ad ogni modo dovranno essere garantiti il consolidamento delle predette aree e livelli di trasformabilità geocompatibili.

**Fascia di rispetto depuratore:** allo scopo di garantire la salute dei cittadini ed in conformità delle norme vigenti in materia ambientale, viene richiamato quanto prescritto al punto 1.2, Allegato 4, della Delibera del Comitato dei Ministri per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento, del 4 febbraio 1977, in merito alla edificabilità in prossimità di impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo. Per detti impianti le presenti norme prescrivono, in conformità alle richiamate disposizioni, una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità della larghezza di m. 100 su ogni lato. Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suddetta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi. Per serbatoi ed eventuali isole ecologiche si rinvia al rispetto della normativa vigente in materia.

**Vincolo idrogeologico (Art.1 del R.D. 30.12.1923 n. 3267):** per le aree ricomprese nel perimetrazione di vincolo idrogeologico si rinvia alla normativa vigente in materia, come già richiamata al precedente art.7 delle presenti Norme Strutturali.

**Vincolo archeologico (L.1089/39):** Il PUC persegue l'obiettivo della tutela e valorizzazione dei beni di interesse storico-archeologico. Per le aree soggette a vincolo diretto si applica la disciplina di cui al D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.. Per le aree individuate dalla allegata —Carta del rischio archeologico“ come —aree archeologiche acclamate“, —aree con interesse archeologico altamente presumibile“ o—aree con interesse archeologico probabile“ il Piano Programmatico e/o il RUEC disciplineranno le opportune forme e modalità di vigilanza, da parte della competente Soprintendenza, da applicare agli interventi pubblici o privati ricadenti nelle suddette aree, ai fini della tutela dei valori archeologici potenziali.

**Tutela idrogeologica - Tutela paesaggistica:** tali caratterizzazioni riguardano rispettivamente la fascia di rispetto dai corsi d'acqua di cui al punto 1.7 dell'allegato della L.R. 14/82 e s.m.i. e la fascia di rispetto paesaggistico di cui art.142, co. 1, lett. c), del D.Lgs. n.42/2004. Si rinvia alle disposizioni di cui all'art.8 delle presenti Norme

**Tutela cimiteriale:** tale caratterizzazione riguarda l'area del cimitero comunale e la relativa fascia di rispetto cimiteriale, ex art. 338 R.D. 27/07/34, n.1265, da intendersi regolata ai sensi della normativa vigente in materia.

Il **Sistema della mobilità** individua le reti di mobilità principali esistenti, nonché gli elementi infrastrutturali di previsione (viabilità di progetto o di potenziamento) e la sentieristica di interesse ambientale, di cui si dovrà tenere conto anche in sede di definizione della fase programmatica.

Montemarano (AV) gennaio 2020

Urbanista  
ing. Luigi Tuccia