

## COMUNE DI BELLIZZI

### PIANO REGOLATORE GENERALE NORMATIVA DI ATTUAZIONE

**Adeguata alle prescrizioni contenute nella  
Delibera del Consiglio provinciale n. 24 del 26.06.06 e nel  
Decreto di ammissione al visto di conformità n. 74 del 18.05.07.**

#### **Indice:**

- Art.1 Contenuti del P.r.g.
- Art.2 Definizioni.
- Art.3 Interventi edilizi.
- Art.4 Destinazioni d'uso
- Art.5 Zone territoriali omogenee
- Art.6 Zone omogenee B
- Art.7 Zone omogenee C
- Art.8 Zone omogenee D
- Art.9 Zone omogenee E
- Art.10 Standard urbanistico
- Art.11 Ambito di trasformazione urbana e piani attuativi.
- Art.12 Capacità edificatoria e quote immobiliari
- Art.13 Piano urbanistico attuativo (P.u.a.).
- Art.14 Procedimento di formazione dei P.u.a.
- Art.15 Attuazione dei P.u.a.

**Nota:** Le integrazioni e modifiche prescritte dal Consiglio provinciale, con la Delibera di approvazione del Prg. n. 24 del 26.06.06, sono state evidenziate in corsivo e segnalate con un asterisco (\*).  
Le integrazioni e le modifiche prescritte dalla Regione Campania, con il Decreto di ammissione al visto di conformità n. 74 del 18.05.07, sono state evidenziate in corsivo e segnalate con due asterischi (\*\*).

## Art. 1 **Contenuti del P.R.G:**

Il Piano regolatore generale (P.r.g.), delinea la conformazione dell'intero territorio del Comune di Bellizzi, attraverso la definizione delle componenti strutturali della pianificazione urbanistica.

- a. Sono componenti strutturali del piano le disposizioni sovraordinate alla pianificazione urbanistica comunale, quali le vigenti leggi e norme nazionali e regionali in materia urbanistica ed edilizia, quelle di competenza degli Enti sovracomunali, i piani territoriali e di settore, le opere ed i progetti che investono un territorio più ampio di quello comunale.

In particolare sono assunte quali componenti strutturali:

- a.1 gli indirizzi del Piano territoriale di coordinamento adottato dalla Provincia di Salerno;
- a.2 l'individuazione e la perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico contenute nel Piano straordinario per la rimozione delle situazioni a rischio più alto elaborato dalla Autorità di Bacino regionale destra Sele;
- a.3 il programma di riqualificazione della Piana del Sele e della fascia litoranea, promosso dalla Provincia di Salerno;
- a.4 il Piano per gli insediamenti produttivi;
- a.5 i piani, i programmi ed i progetti concernenti la viabilità ed i trasporti, quali il Piano provinciale dei trasporti ed i progetti relativi alla istituzione del quelli inerenti servizio ferroviario metropolitano regionale, l'aeroporto civile di Pontecagnano, il nuovo svincolo autostradale, la strada Aversana, il potenziamento delle infrastrutture a rete.

- b. Sono componenti strutturali del piano le innovazioni urbane motivate ed individuate nei documenti grafici e descrittivi che formalizzano il P.r.g.. Tali componenti configurano i sistemi insediativi, relazionali e funzionali da perseguire con le politiche di governo del territorio e da attuare con i programmi triennali delle opere pubbliche e con le iniziative pubbliche e private di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio.

In particolare il P.r.g. configura i seguenti ambienti e sistemi urbani:

- b.1 l'ambiente urbano a prevalente destinazione residenziale;
- b.2 il distretto produttivo, agricolo;
- b.3 il distretto produttivo, industriale;
- b.4 il distretto produttivo commerciale;
- b.5 il distretto produttivo turistico;
- b.6 il sistema delle infrastrutture per la mobilità con la qualificazione urbana della via Roma e della via Cuomo; la riorganizzazione e completamento della viabilità urbana e di integrazione con gli abitati di Belvedere e di Pratole; il completamento della viabilità sul margine est; il viale di collegamento con l'Aversana ed il litorale; il potenziamento della via

Nuova Cilentana; le stazioni ed i nodi di scambio modale dell'aeroporto e della metropolitana.

- b.7 il sistema delle tutele del territorio;
- b.8 il sistema delle attrezzature urbane;
- b.9 il sistema del verde naturale e rinaturalizzato
- b.10 il sistema degli impianti e delle reti.

- c. Il P.R.G. concorre alla pianificazione dell'ambito territoriale di cui è parte il Comune di Bellizzi, sulla base delle indicazioni del Piano territoriale di coordinamento.

Alcune previsioni del P.R.G. hanno rilevanza esterna perché incidono su un territorio più ampio di quello comunale; per questo motivo tali previsioni sono sottoposte alla valutazione ed all'approvazione da parte della Provincia di Salerno.

In particolare hanno tale rilevanza esterna le previsioni riguardanti:

- c.1 il dimensionamento degli insediamenti residenziali e produttivi allocabili nel territorio comunale;
- c.2 le misure di salvaguardia e di tutela del territorio;
- c.3 i servizi e le funzioni con fruizione sovracomunale;
- c.4 le infrastrutture intercomunali per la mobilità ed i raccordi con la viabilità regionale e nazionale.

- d. Il P.R.G. definisce, mediante previsioni conformative e prescrizioni normative, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

Tali previsioni e prescrizioni hanno rilevanza interna e sono finalizzate a promuovere e regolamentare le azioni, le iniziative e gli interventi, pubblici e privati, di tutela, di manutenzione e di trasformazione dell'assetto fisico del territorio. Esse sono immediatamente percettive ed operative nelle parti del territorio, delimitate e classificate negli elaborati grafici e descrittivi, per le quali è previsto il sostanziale mantenimento della configurazione urbanistica e della organizzazione delle funzioni e delle utilizzazioni, nonché nelle parti destinate alle nuove edificazioni ma non subordinate ai Piani urbanistici di attuazione.

Il P.r.g. delimita le parti del territorio nelle quali le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono subordinate a piani attuativi e in ciascuna di esse fissa le capacità insediative massime ammissibili ed i parametri urbanistici da rispettare in sede di elaborazione e di attuazione dei Piani urbanistici di attuazione, determina, altresì, le quantità di superfici da destinare alle diverse funzioni, la dotazione minima di attrezzature e spazi pubblici o di uso pubblico.

Il P.r.g. contiene, inoltre, previsioni di tipo programmatico e procedurale.

## Art.2 Definizioni.

Ai fini dell'applicazione della presente normativa si assumono le seguenti definizioni.

**Piano di recupero (P.r. ):** è il piano attuativo, previsto dall'art. 28 della legge 05.08.'78, n.457, che disciplina, il recupero degli immobili dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nelle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

**Piano per gli insediamenti produttivi (P.i.p.):** è il piano attuativo, previsto dall'art.27 della legge 22.10.'71, n.865, che disciplina le aree destinate agli insediamenti per le attività produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale e turistico.

**Piano di zona per l'edilizia economica e popolare (P.e.e.p.):** è il piano attuativo, previsto dalla legge 18.04.'62, che disciplina le aree destinate agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica.

**Piano urbanistico di attuazione (P.u.a.):** è lo strumento di attuazione delle previsioni del P.r.g. in ambiti urbani individuati dallo stesso piano; i contenuti dei P.u.a. ed il procedimento di formazione sono descritti agli Art. 13, 14 e 15 delle presenti norme.

**Intervento edilizio:** complesso delle operazioni volte a realizzare attraverso lavori edili le trasformazioni del territorio ovvero dei manufatti edilizi esistenti.

**Parametri urbanistici:** i parametri utilizzati per regolamentare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono:

- a) la superficie territoriale;
- b) la superficie fondiaria;
- c) lotto fondiario;
- d) superficie lorda edificabile;
- e) volume lordo;
- f) l'indice di edificabilità fondiario (E.f. = mq./mq.);
- g) l'indice di edificabilità territoriale ( E.t. = mq./mq.);
- h) l'indice di fabbricabilità fondiario (I.f.f., mc./mq.);
- i) l'indice di fabbricabilità territoriale (I.f.t., mc./mq.);

**Parametri edilizi:** i parametri utilizzati per regolamentare gli interventi edilizi sono:

- a) rapporto di copertura;
- b) altezza dei fabbricati;
- c) altezza dei fronti dei fabbricati;
- d) numero dei piani;
- e) distanza dai confini privati;
- f) distanza fra i fabbricati;
- g) distanze dal filo stradale e dai confini.

**Superficie territoriale (S.t.):** espressa in metri quadrati, è la superficie complessiva di una determinata parte del territorio, comprensiva di tutte le superfici fondiarie e delle superfici destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie ancorché sottoposte a vincoli o limitazioni di qualsiasi natura.

**Superficie fondiaria (S.f.):** espressa in metri quadrati, è la parte della superficie territoriale destinata alla realizzazione dei singoli interventi edilizi, al netto, quindi delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

**Lotto fondiario:** è l'entità di terreno utilizzata per la realizzazione di un singolo intervento edilizio; può essere non edificata o parzialmente o totalmente edificata; può essere, in parte coperto da edifici o manufatti edilizi.

**Lotto minimo di intervento (L.m.i.):** espresso in metri quadrati, è la superficie minima di terreno necessaria per attuare un intervento edilizio.

**Superficie lorda edificabile(S.l.e.):** espressa in metri quadrati, è la superficie lorda di pavimento delle unità immobiliari aventi destinazioni d'uso che determinano carico urbanistico, ovvero incidenti sulla dotazione di aree pubbliche di cui all'art. 17 della legge 06.08.'67, n. 765, nella misura prevista dal decreto ministeriale 02.04.'68, n. 1444 e degli indirizzi allegati alla legge regionale 20.03.'82, n. 14.

La superficie lorda edificabile è misurata secondo i criteri stabiliti dal Regolamento edilizio.

**Volume lordo edificabile (V.l.e.):** misurato in metri cubi, è il prodotto tra la superficie lorda edificabile e la altezza interpiano. Per gli edifici composti da più piani il volume lordo complessivo è la somma dei volumi lordi dei singoli piani .

**Edificabilità territoriale (E.t.):** è l'indice che esprime il rapporto, mq./mq., tra la superficie di pavimento lorda edificabile e la superficie territoriale.

**Edificabilità fondiaria (E.f.):** è l'indice che esprime il rapporto, mq./mq., tra la superficie lorda edificabile e la superficie fondiaria.

**Indice di fabbricabilità territoriale (I.f.t.):** è l'indice che esprime il rapporto, mc./mq., tra il volume lordo fabbricabile e la superficie territoriale.

**Indice di fabbricabilità fondiario (I.f.f.):** è l'indice che esprime il rapporto, mc./mq., tra il volume lordo fabbricabile e la superficie fondiaria.

**Superficie coperta (S.c.):** espressa in metri quadrati, è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, compresi i cavedi, le chiostrine, i portici, le gallerie anche di uso pubblico, i ballatoi, le logge, le terrazze, con e-

sclosure delle parti aggettanti aperte come i balconi con sbalzi non superiori a m. 1.20, i cornicioni, sporti di gronda e simili.

**Rapporto di copertura (R.c.):** indice che esprime il rapporto, mq./mq., tra la superficie coperta e la superficie del lotto fondiario.

**Distanza dai confini:** espressa in metri lineari, è la minima distanza che l'edificio deve osservare dai confini di proprietà, misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima dal confine degli elementi della costruzione, compresi i balconi aperti, cornicioni, gronde e pensiline se sporgenti oltre mt. 1,50.

**Distanza dal filo stradale:** espressa in metri lineari, è la distanza, misurata sul piano orizzontale, che intercorre tra la parete dell'edificio o della proiezione a terra del corpo chiuso più sporgente dello stesso, sino alla linea di margine della carreggiata stradale.

**Distanza tra fabbricati:** espressa in metri lineari, è la minima distanza tra le pareti finestrate, che l'edificio deve osservare da altri edifici di progetto o preesistenti, misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi delle costruzioni, compresi i balconi aperti, cornicioni, gronde e pensiline se sporgenti oltre mt. 1,20 (\*).

### Art.3 **Interventi edilizi.**

In conformità alla classificazione operata dall'art.3 del nuovo Testo unico dell'edilizia, gli interventi edilizi vengono definiti come segue.

- a) **Interventi di manutenzione ordinaria:** gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
- b) **Interventi di manutenzione straordinaria:** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.
- c) **Interventi di risanamento conservativo:** gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- d) **Interventi di ristrutturazione edilizia:** gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- e) **Interventi di nuova costruzione:** gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
  - e.1) la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
  - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo edificato;
  - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;
  - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico della aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
  - e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo edificato.
- f) **Interventi di ristrutturazione urbanistica:** gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico ed edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Tali interventi sono subordinati ad un piano urbanistico di attuazione di iniziativa pubblica o privata, approvato dal Comune.
- g) **Interventi di restauro: interventi:** rivolti a mantenere l'integrità materiale del bene da restaurare ed ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Il restauro comprende gli interventi di miglioramento strutturale.

## Art. 4 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso degli immobili sono identificate e classificate come segue:

- a.1: abitazioni ordinarie e collettive;
- a.2: abitazioni a servizio delle attività agricole;
- a.3: abitazioni a servizio delle attività produttive;
- a.4: abitazioni a servizio delle attività direzionali e commerciali;
- a.5: abitazioni a servizio delle scuole e degli impianti sportivi;
- a.6: funzioni accessorie pertinenti alle abitazioni, servizi ed attrezzature di uso comune delle abitazioni;
  
- b.1: studi professionali, laboratori sanitari ed ambulatori, agenzie assicurative, immobiliari, turistiche, sportelli bancari, altre strutture dedicate alla fornitura di beni e servizi alle persone ed alle imprese con meno di 20 addetti;
- b.2: uffici pubblici e privati con meno di 20 addetti;
- b.3: uffici ed istituti pubblici e privati, strutture per la fornitura di beni e servizi con più di 20 addetti;
  
- c.1: locali per la ristorazione e bar;
- c.2: negozi per la vendita al dettaglio o di vicinato
- c.3: medie strutture di vendita;
- c.4: grandi strutture di vendita;
- c.5: centri commerciali;
- c.6: funzioni accessorie al commercio, deposito ed uffici connessi alla attività commerciale;
  
- d.1: artigianato di servizio e di produzione compatibile con la residenza;
- d.2: artigianato di servizio e di produzione non compatibile con la residenza;
- d.3: funzioni accessorie all'artigianato, depositi ed uffici connessi con l'attività artigianale;
  
- e.1: manufatti edilizi per la coltivazione e la produzione agricola;
- e.2: impianti per la produzione e la commercializzazione dei prodotti agricoli;
- e.3: attività recettive e per la ristorazione di tipo agriturismo;
- e.4: serre e manufatti provvisori per la produzione agricola;
- e.5: stalle, scuderie ed in genere strutture per il ricovero degli animali;
  
- f.1: strutture logistiche e depositi all'aperto dedicati al commercio ed alla produzione di beni e servizi;
- f.2: strutture logistiche e depositi al coperto dedicati al commercio ed alla produzione di beni e servizi;
  
- g.1: attività culturali, ricreative, associative, formative, per lo spettacolo ed il tempo libero;

- h.1: alberghi, residenze turistiche;
- h.2: pensioni, locande, collegi;
- h.3: spazi recettivi aperti e manufatti di servizio;
- h.4: attività convegnistiche ed espositive;
  
- i.1: parcheggi ordinari all'aperto;
- i.2: autorimesse ordinarie pubbliche e private, autosilos;
- i.3: autorimesse, parcheggi specialistici;
- i.4: stazioni aeroportuali, metropolitane, ferrovie, per le autolinee;
- i.5: impianti e funzioni accessorie connesse al servizio per la mobilità di uomini e merci;
- i.6: impianti di stoccaggio e distribuzione dei carburanti;
- i.7: attività commerciali, officine e servizi connessi agli impianti di distribuzione dei carburanti;
  
- l.1: asili nido e scuole materne;
- l.2: istruzione inferiore;
- l.3: istruzione superiore;
- l.4: centri di ricerca e di formazione professionale;
  
- m.1: musei, teatri, cinematografi, installazioni multimediali e centri informatici;
- m.2: attività collettive e gestione pubblica e privata, centri sociali ed autogestiti;
- m.3: mercati e centri per l'ambulantato e per il commercio al dettaglio su aree pubbliche;
- m.4: chiese, centri parrocchiali e strutture per i culti religiosi;
- m.5: caserme, strutture per la sicurezza e la vigilanza;
- m.6: attività di assistenza e di volontariato;
  
- n.1: impianti sportivi al coperto ed all'aperto;
  
- o.1: parchi pubblici;
- o.2: giardini pubblici, ed aree a verde attrezzato per la sosta ed il gioco;
- o.3: giardini e verde privato;
  
- p.1: cimitero;
  
- q.1: impianti tecnologici per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e per i rifiuti speciali;
- q.2: impianti per l'erogazione dei servizi a rete;
- q.3: impianti per le telecomunicazioni;
  
- r.1: impianti per la produzione di beni e servizi;
- r.2: industrie manifatturiere;
- r.3: centri per la produzione e la commercializzazione di beni e servizi nei settori dell'informatica, delle telecomunicazioni ed in genere delle nuove tecnologie.

## **Art. 5 Zone territoriali omogenee.**

Il P.r.g., in conformità ai criteri di classificazione dettati dal Decreto min. 02.04.'68 n.1444, suddivide l'intero territorio comunale in zone omogenee, graficamente delimitate ed identificate da una sigla nella Tav. p.1 del piano: planimetria in scala 1:5000.

Il P.r.g. individua zone omogenee di tipo B, B.p, B.r, B.T, C, D, D.c, D.t, E, F.

Le zone omogenee B.1, B.2, B.3,B.4,B.5, B.6, sono parti urbane consolidate con originaria destinazione residenziale.

Le zone omogenee B.3.p, B.7.p, B.9.p, sono parti urbane consolidate con originaria destinazione produttiva.

Le zone omogenee B.8.r e B.10.r, B.11.r, B.12.r sono parti del territorio consolidate in forma di nuclei rurali.

La zona omogenea B.T.1, è una parte occupata da insediamenti industriali in interna al tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale.

La zona B.T.2, è una area marginale e degradata, occupata da manufatti precari non compatibili con la conformazione urbana prevista dal P.r.g.

Le zone omogenee C.1, C.2, sono aree non edificate, residuali o marginali al progresso sviluppo urbano e di completamento della parte urbana destinata alla formazione del "distretto residenziale".

La zona C.3 è un area esterna all'attuale contesto urbano non edificata, già destinata dal pregresso strumento urbanistici ad insediamenti produttivi.

La zona omogenea D.1 è un area con originaria destinazione industriale ed occupata da insediamenti produttivi.

Le zone D.2 e D.3 sono aree sottoposte a Piano per gli insediamenti produttivi già approvato.

Le zone omogenee D.t.1, D.t.2, D.t.3 sono aree non edificate destinate agli insediamenti turistici.

Le zone omogenee E sono le aree destinate alla produzione agricola.

Le zone omogenee F.1, F.2, F.3 sono le aree destinate alla formazione di parchi urbani. Le zone omogenee F.4, F.6 sono aree destinate alla istituzione di un istituto superiore di ricerca, sperimentazione e formazione nei settori dell'agricoltura. La zona F.5 è un area destinata alla formazione di un parcheggio di interscambio. La zona omogenea F.7 è un area destinata alla formazione

del cimitero. La zona omogenea F.8 è un'area destinata alle attività aeroportuali.

Per ciascuna zona omogenea, come prescritto dalla legge 06.08.'67 n.765, all'8° comma dell'art. 17, il P.r.g., fissa i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché i rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e gli spazi pubblici destinati e riservati alle attività collettive a verde pubblico ed a parcheggio. I suddetti parametri urbanistici ed edilizi sono definiti nel rispetto dei limiti indicati dallo stesso decreto min. 1444/'68 e dalla Legge reg. 20.03.'82 n.14. ai punti 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9 degli indirizzi allegati.

*Il Prg individua le zone nelle quali gli interventi edilizi sono subordinati alla approvazione di piani attuativi.*

*Nelle zone B.4, B.5, B.6, il Prg delimita gli ambiti nei quali gli interventi edilizi sono subordinati alla approvazione di Piani di recupero di cui all'art. 28 della legge 05.08.78, n. 457. Individua, altresì nelle zone B.1 e B.2 ambiti di trasformazione urbana nei quali gli interventi edilizi sono subordinati alla approvazione di piani particolareggiati di cui all'art.13 della legge 17.08.42, n. 1150 e s.m.i.*

*Nelle zone omogenee C.1, C.2 gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla approvazione di piani particolareggiati di cui all'art.13 della legge 17.08.42, n. 1150 e s.m.i., estesi agli interi ambiti di trasformazione urbanistica. Nella zona C.3 gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla approvazione di un piano di lottizzazione di cui all'art. 28 della legge 17.08.42, n. 1150 e s.m.i..*

*Gli interventi edilizi nelle zone omogenee D.2 e D3 sono subordinati al P.i.p adottato dal Consiglio comunale con delibera del 29.11.2001, n. 63. Nella zona D.c. gli interventi edilizi sono subordinati alla approvazione di un piano di lottizzazione di cui all'art. 28 della legge 17.08.42, n. 1150 e s.m.i..*

*Gli articoli 6, 7, 8 ed 11 delle presenti Nta precisano le procedure di formazione e la qualificazione dei piani attuativi. (\*\*)*

## Art.6 **Zone omogenee B.**

Nelle zone B, B.p, B.r B.T. sono ammessi tutti gli interventi edilizi e di urbanizzazione attuati dal Comune; quali edificazione di strutture pubbliche, opere a rete nel sottosuolo, ristrutturazione di strade e di spazi pubblici, aperture di nuove strade e formazione di nuovi spazi aperti, destinati a piazze, a verde attrezzato ed a verde per lo sport ed il tempo libero. *Eventuali modifiche al tracciato delle strade indicato nel P.r.g. costituiscono variante allo stesso P.r.g., nei termini previsti dalla legislazione vigente. (\*\*)*

Nelle zone B sono ammessi tutti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art. 3 delle presenti norme attuate da privati o da Enti pubblici, previa denuncia di inizio attività o di permesso a costruire in conformità a quanto prescritto ai capi secondo e terzo del nuovo Testo unico dell'edilizia e delle disposizioni del Regolamento edilizio.

Tra gli interventi di cui alle lettere b), c) e d) dell'art. 3 delle presenti Norme sono comprese le opere finalizzate al cambiamento della destinazione d'uso delle superfici residenziali ed in particolare di quelle poste a piano terra o ammezzato da destinare alle attività commerciali e di servizio integrate alla residenza, nonché delle superfici poste nel sottotetto da destinare alla residenza.

In attuazione della Legge regionale 04.12.2000 n. 15 sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria connessi al recupero abitativo dei sottotetti. Al fine di conseguire le altezze minime prescritte al punto c) dell'art. 3 della stessa L.r. 15/2000 è consentito incrementare l'altezza della parete perimetrale minore a condizione che la stessa parete sia arretrata verso l'interno del sottotetto in misura uguale allo stesso incremento dell'altezza.

Il P.r.g. individua, nelle zone B.4, B.5, B.6, zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della Legge 05.08.'78 n. 457; sino alla approvazione da parte del Comune del relativo Piano di recupero di cui all'art. 28 della stessa legge 457/'78, in tali zone sono ammessi solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e d) dell'art. 3 delle presenti Norme, con esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione dell'intero edificio. Gli interventi edilizi di cui alle lettere d) che prevedono la demolizione dell'intero edificio, e quelli di cui alle lettere e), f) sono regolati dai Piani di recupero nel rispetto dei parametri fissati al successivo punto 6.b.

Parti delle zone B.1 e B.2, sono individuate, nella Tav. p.2 del piano, come ambiti di trasformazione urbana AT.1, AT.2, AT.3, AT.4, AT.5; in essi, sino alla approvazione da parte del Comune del relativo Piano urbanistico di attuazione, sono ammessi solo gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art.3 delle presenti Norme. Gli interventi edilizi di cui alle lettere d), e), f) sono regolati dai Piani urbanistici di attuazione nel rispetto dei parametri fissati al successivo punto 6.b.

Le intere zone omogenee B.T.1 e B.T.2 sono individuate, nella Tav. p.2 del piano, come ambiti di trasformazione urbana AT. 6 e AT. 9; gli interventi edilizi in tali zone di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla approvazione dei relativi Piani urbanistici di attuazione. I parametri urbanistici ed edilizi fissati dal P.r.g. al successivo punto 6.b non possono essere variati dai piani attuativi.

Nelle zone omogenee B., B.p, B.r; B.T sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, e cioè tutte le attività e le funzioni che non inducono fattori di inquinamento o di molestia di tipo acustico, atmosferico o elettromagnetico non tollerabili in un ambiente urbano a prevalente funzione residenziale. In particolare sono ammesse nelle zone B gli usi indicati all'art.4 delle presenti Norme alle lettere a1), a5), a6), b1), b2), c1), c2); c.3), d1), d3), g1), h1), h2), h4), i1), i2), l1), l2), l3), l4), m1), m2), m3), m4), m5), m6), n1), o1), o2), o3), q2), q3), r.3).

Inoltre nelle sole zone B.8.r., B.10.r., B.11.r e B.12.r sono ammesse anche le destinazioni d'uso di cui alle lettere e.1), e.2), e.3), e.4) ed e.5) dell'art. 4 delle presenti Norme.

**6.a** Nelle zone omogenee B.1, B.2, B.3, B.4, B.5, B.6, gli interventi di nuova costruzione di iniziativa privata, devono essere contenuti nei limiti appresso fissati:

a)	fabbricabilità fondiaria:	3,00	mc/mq
b)	indice di edificabilità fondiaria:	1,00	mq/mq
c)	altezza massima dei fabbricati:	14,00	ml
d)	distanza minima assoluta tra i fabbricati:	10,00	ml.
d.1)	distanza min. tra fabbricati in rap. all'altezza:	1/1	di h.
e)	distanza minima dal ciglio stradale:	3,00	ml.
f)	distanza minima assoluta dai confini privati:	5,00	ml.
f.1)	distanza min. dai confini in rap. all'altezza:	½	di h.
g)	numero massimo dei piani:	4	n.

Nelle parti delle zone B comprese nei piani di recupero l'indice di fabbricabilità fondiario è elevato a 3.50 mc./mq., fermo restando tutti gli altri parametri sopra fissati per le zone B.

*Può essere destinata a residenza una aliquota non superiore al 75 per cento delle superfici lorde edificabili, in applicazione degli indici di edificabilità fondiaria sopra fissati, e pertanto deve essere destinata ad attività non residenziali una aliquota delle superfici lorde edificabili pari ad almeno il 25 per cento. (\*) (\*\*).*

E' consentita l'edificazione in allineamento ai fabbricati esistenti qualora la distanza dai fabbricati frontisti esistenti non sia inferiore a quanto prescritto dalle vigenti norme per le costruzioni in zona sismica. E' consentita, altresì, la costruzione in aderenza.

Limitatamente a strutture precarie di facile rimozione, quali pergolati, pensiline per ricovero auto in parcheggi pertinenziali e similari, non è richiesto il rispetto delle distanze purché tali strutture non superino al colmo l'altezza di ml. 3,00.

Nelle zone B, al fine di confermare le cortine edilizie, il Comune, su richiesta del soggetto attuatore dell'intervento, detta, in fase di progettazione, per i singoli interventi di nuova costruzione prospettanti su strade e spazi pubblici, le distanze dal ciglio stradale, l'altezza dei fronti, le finiture dei prospetti; il Comune può, inoltre, prescrivere la formazione di porticati o di altre modalità di raccordo tra il fabbricato e le aree pubbliche.

**6.b** Nelle zone B.T.1 e B.T.2 delimitati come ambiti di trasformazione urbana, gli interventi di nuova costruzione di iniziativa privata, devono essere contenuti nei limiti appresso fissati:

a)	indice di edificabilità territoriale:	0,54	mq/mq
b)	indice di edificabilità fondiaria:	1,00	mq/mq
c)	altezza massima dei fabbricati:	18,00	ml.
d)	distanza minima tra i fabbricati:	10,00	ml.
d.1)	distanza min.ima tra fabbricati in rap. all'altezza:	1/1	di h.
e)	distanza minima dal ciglio stradale:	3,00	ml.
f)	distanza minima dai confini privati:	5,00	ml.
f.1)	distanza min. dai confini in rap. all'altezza:	1/2	di h.
g)	numero massimo dei piani:	5	n.

Una aliquota pari ad almeno il *40 per cento* (\*) (\*\*) della superficie lorda edificabile, in applicazione degli indici di edificabilità fondiaria sopra fissati, deve essere destinata ad attività non residenziali integrate nell'ambiente urbano a prevalente destinazione residenziale.

Nelle zone omogenee B.T.1 E B.T.2 una quota non inferiore a 0,80 mq per ogni metro quadrato di superficie lorda edificabile deve essere destinata ad area pubblica per la formazione degli spazi pubblici e la realizzazione delle attrezzature scolastiche come specificato all'art. 14 delle presenti Norme.

**6.c** Nelle zone omogenee B.3.p, B.7.p e B.9.p. non sono consentiti incrementi del volume e delle superfici degli edifici esistenti alla data di adozione del P.r.g. Negli stessi edifici non è ammesso l'incremento delle superfici lorde di pavimento a destinazione residenziale rispetto a quanto autorizzato in sede di rilascio delle Concessioni edilizie.

Nelle zone omogenee B.3.p, B.7.p e B.9.p. gli interventi di nuova costruzione di iniziativa privata sono subordinati alla verifica dell'indice di fabbricabilità territoriale esteso alla intera zona omogenea e devono essere contenuti nei limiti appresso fissati:

a)	indice di fabbricabilità territoriale	1,5	mc/mq
----	---------------------------------------	-----	-------

b)	indice di fabbricabilità fondiaria:	3,00	mc/mq
c)	indice di edificabilità fondiaria:	1,00	mq/mq
d)	altezza massima dei fabbricati:	14,00	ml
e)	distanza minima assoluta tra i fabbricati:	10,00	ml.
e.1)	distanza min. tra fabbricati in rap. all'altezza:	1/1	di h.
f)	distanza minima dal ciglio stradale:	3,00	ml.
g)	distanza minima assoluta dai confini privati:	5,00	ml.
g.1)	distanza min. dai confini in rap. all'altezza:	½	di h.
h)	numero massimo dei piani:	4	n.

Negli interventi di nuova costruzione una aliquota non inferiore al 62,5 per cento (\*) (\*\*) della superficie lorda edificabile di pavimento deve essere destinata ad attività non residenziali.

**6.d.** Nelle zone omogenee B.8.r, B.10.r., B.11.r, B.12.r gli interventi di nuova costruzione di iniziativa privata devono essere contenuti nei limiti appresso fissati:

a)	fabbricabilità fondiaria:	0,50	mc/mq
c)	altezza massima dei fabbricati:	9,50	ml
d)	distanza minima assoluta tra i fabbricati:	10,00	ml.
e)	distanza minima dal ciglio stradale:	10,00	ml.
f)	distanza minima assoluta dai confini privati:	5,00	ml.
g)	numero massimo dei piani:	3	n.

Nelle zone omogenee B.8.r, B.10.r., B.11.r, B.12.r sono ammesse tutte le destinazioni d'uso consentite nelle zone B, nonché le destinazioni d'uso di cui alle lettere a.2, e.1, e.2, e.3, e.4 ed e.5 dell'art. 4 delle presenti Norme.

*Può essere destinata a residenza una aliquota non superiore al 75 per cento delle superfici lorde edificabili, in applicazione degli indici di edificabilità fondiaria sopra fissati, e pertanto deve essere destinata ad attività non residenziali una aliquota delle superfici lorde edificabili pari ad almeno il 25 per cento. (\*) (\*\*).*

## Art. 7 **Zone omogenee C**

Nelle zone C sono ammessi tutti gli interventi edilizi e di urbanizzazione attuati dal Comune; quali edificazione di strutture pubbliche, opere a rete nel sottosuolo, ristrutturazione di strade e di spazi pubblici, apertura di nuove strade e formazione di nuovi spazi aperti, destinati a piazze, a verde attrezzato ed a verde per lo sport ed il tempo libero. *Eventuali modifiche al tracciato delle strade indicato nel P.r.g. costituiscono variante allo stesso P.r.g., nei termini previsti dalla legislazione vigente (\*\*).*

Nelle zone C sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 delle presenti Norme, attuate da privati o da Enti pubblici diversi dal Comune, previa denuncia di inizio attività o di permesso a costruire in conformità a quanto prescritto ai capi secondo e terzo del nuovo Testo unico dell'edilizia e delle disposizioni del Regolamento edilizio.

La realizzazione degli interventi edilizi nelle zone omogenee C è subordinata a piani di attuazione urbanistica di iniziativa pubblica o privata, estesi a tutto l'ambito di trasformazione urbana delimitato dal P.r.g..

La zona C.1 è compresa nell'ambito di trasformazione urbana individuato nella Tav. p.2 con la sigla AT. 7 nel quale è compresa anche la zona omogenea F.3.

La zona C.2 è compresa nell'ambito di trasformazione urbana individuato nella Tav. p.2 con la sigla AT. 8 nel quale è compresa anche la zona omogenea F.5.

La zona C.3 è individuata nella Tav. p.2 come ambito di trasformazione urbana AT.10.

Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica compresi negli ambiti di trasformazione urbana sono regolati dai parametri urbanistici ed edilizi fissati di seguito nella presente norma, il Piano urbanistico di attuazione dell'ambito di trasformazione urbanistica, può prescrivere norme aggiuntive ma non può variare i suddetti parametri fissati dal P.r.g..

Gli interventi di nuova costruzione di iniziativa privata, compresi nelle zone omogenee C, devono essere contenuti nei limiti appresso specificati:

a)	indice di edificabilità territoriale:	0,54	mq/mq
b)	indice di edificabilità fondiaria:	1,00	mq/mq
c)	altezza massima dei fabbricati:	18,00	ml
d)	distanza minima assoluta tra i fabbricati:	10,00	ml
d.1)	distanza minima tra fabbricati in rapporto ad h:	1/1	di h.
e)	distanza minima assoluta dai confini:	5,00	ml
e.1)	distanza minima dai confini in rapporto ad h.:	½	di h.
f.)	distanza minima dal ciglio della carreggiata:	3,00	ml
g.)	numero massimo dei piani:	5	n

Una aliquota pari ad almeno il *40 per cento* (\*) (\*\*) della superficie lorda edificabile, in applicazione degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria sopra fissati, deve essere destinata ad attività non residenziali integrate nell'ambiente urbano a prevalente destinazione residenziale. Il Piano di attuazione urbanistico provvede alla ripartizione di tale aliquota di superfici destinate ad attività non residenziali; può prevedere di localizzarla in tutti i fabbricati da costruire ovvero in alcuni di essi o in un solo edificio compreso nell'ambito urbanistico di attuazione.

Nelle zone omogenee C una quota non inferiore a 0,80 mq per ogni metro quadrato della superficie lorda edificabile deve essere destinata ad area pubblica per la formazione degli spazi pubblici e la realizzazione delle attrezzature scolastiche come specificato all'art. 14 delle presenti Norme.

Nelle zone omogenee C sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, e cioè tutte le attività e le funzioni che non inducono fattori di inquinamento acustico o atmosferico o elettromagnetico non tollerabili in un ambiente a prevalente funzione residenziale. In particolare sono ammesse nelle zone B gli usi indicati all'art.4 delle presenti Norme alle lettere a1), a5), a6), b1), b2), c1), c2), c.3) d1), d3), g1), h1), h2), h4), i1), i2), l1), l2), l3), l4), m1), m2), m3), m4), m5), m6), n1), o1), o2), o3), q2), q3), r.3).

Le previsioni conformative degli ambiti di attuazione urbanistica contenute nei grafici illustrativi del P.r.g hanno valenza di indirizzo e, pertanto, possono essere modificate dai piani urbanistici attuativi; tali modifiche, nel rispetto, comunque, del dimensionamento complessivo e dei parametri urbanistici ed edilizi fissati dal P.r.g., non costituiscono variante del P.r.g..

## Art. 8 **Zone omogenee D**

Nelle zone D, D.c, e D.t sono ammessi tutti gli interventi edilizi e di urbanizzazione attuati dal Comune; quali edificazione di strutture pubbliche, opere a rete nel sottosuolo, ristrutturazione di strade e di spazi pubblici, apertura di nuove strade e formazione di nuovi spazi aperti, destinate a piazze, a verde attrezzato ed a verde per lo sport ed il tempo libero. *Eventuali modifiche al tracciato delle strade indicato nel P.r.g. costituiscono variante allo stesso P.r.g., nei termini previsti dalla legislazione vigente (\*\*).*

Nelle zone D, D.c e D.t sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 3 delle presenti Norme, attuate da privati o da Enti pubblici diversi dal Comune, previa denuncia di inizio attività o di permesso a costruire in conformità a quanto prescritto ai capi secondo e terzo del nuovo Testo unico dell'edilizia e delle disposizioni del Regolamento edilizio.

Gli interventi edilizi nelle zone D.c e D.t sono subordinati alla approvazione da parte del Comune di un Piano urbanistico di attuazione esteso all'intera zona.

*In tutte le zone D sono ammesse solo residenze di servizio e non più di una per ogni azienda. (\*)*

**8.a** **Le zone omogenee D** sono destinate alla formazione di un distretto industriale. Il P.r.g. individua tre zone D. Le zone omogenee D2 e D3 sono normate dal Piano per gli insediamenti produttivi adottato dal Consiglio Comunale con delibera del 29.11.2001 n° 63.

Le zone omogenee D sono destinate agli insediamenti produttivi, di tipo industriale, artigianale, commerciale, logistico e per la fornitura di servizi. In particolare nelle zone D sono ammesse le destinazioni d'uso indicate all'art.4 delle presenti Norme alle lettere a.3), b.1), b.2), c.1), c.2), d.2), d.3), e.2), f.1), f.2), i.1), i.2), i.3), i.5), i.6), i.7), n.1), o.1), o.2), q.1), q.2), q.3), r.1), r.2), r.3).

Negli edifici preesistenti nelle zone D alla data di adozione del P.r.g., aventi di fatto una destinazione d'uso diversa da quelle ammesse nelle zone omogenee D, sono consentiti i soli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3 delle presenti norme.

Gli interventi di nuova costruzione di iniziativa privata nelle zone omogenee D devono essere contenuti nei limiti appresso fissati:

- |  |             |
|--|-------------|
| a) indice di fabbricabilità fondiaria:     | 3,00 mc/mq. |
| b) massimo rapporto di copertura globale:  | 0,50 mq/mq  |
| c) <i>stralciato</i> (*)                   |             |
| d) edificabilità fondiaria:                | 0,60 mq/mq  |
| e) altezza massima costruzioni accessorie: | 10 ml       |

f) distacco minimo assoluto tra gli edifici:	12 ml
g) distacco dai confini rispetto all'altezza:	0,50 ml
h) distacco minimo dai confini:	6 ml
i) distacco minimo dal ciglio stradale:	10 ml
l) indice di piantumazione:	0,01
m) indice di permeabilità:	0,20

Il distacco tra gli edifici deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto.

Gli interventi di nuova edificazione devono riservare a parcheggio aree nel lotto di pertinenza in misura non inferiore a 0,15 mq. per ogni mc. di volume edificato.

Parti della superficie effettivamente edificata possono essere destinate a funzioni accessorie alla attività principale, nei limiti appresso indicati:

- a) superficie destinabile alla residenza: 20%, fino ad un massimo di 140 mq. di superficie utile.
- b) superficie massima destinabile a uffici, a spogliatoi ed a servizi: 7 %, fino ad un massimo di mq. 70 di superficie utile.
- c) superficie massima destinabile alla vendita ed alla esposizione dei beni prodotti: 7%, fino ad un massimo di mq. 70 di superficie edile.

Il Comune può dettare ulteriori norme relativa alla tipologia degli opifici industriali, sono comunque vietati i balconi aggettanti, fatti salvi quelli a stretto servizio della eventuale abitazione.

*Le zone D1 sono soggette a Piano attuativo preventivo, che tenga conto delle superfici e dei volumi realizzati. (\*)*

- 8.b Le zone omogenee Dc.1a e Dc.1b** sono destinate alla formazione di un distretto commerciale, con l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali, come classificati dall'art. 2 della Legge regionale 7 gennaio 2000 n. 1. In particolare nelle zone Dc sono ammesse le destinazioni d'uso indicate all'art.4 delle presenti Norme alle lettere a.4), b.1), b.2), c.1), c.3), c.4), c.5), c.6), d.1), f.1), f.2), i.1), i.2), i.3), i.5), i.6), i.7), o.2), q.3), r.3).

Le zone omogenee Dc sono individuate come un unico ambito di trasformazione urbana da attuare con Piano urbanistico di attuazione esteso alle intere zone omogenee. Gli interventi edilizi sono subordinati alla approvazione da parte del Comune del Piano urbanistico di attuazione (P.u.a.) di cui al successivo art.13.

Il P.u.a. conforma, regola e promuove l'intervento di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera f) dell'art.3 delle presenti Norme; tale intervento è rivolto alla demolizione degli attuali manufatti edilizi destinati ad

attività industriali, alla bonifica dell'area ed alla realizzazione di un insieme sistematico di opere di urbanizzazione e di interventi edilizi.

Il P.u.a. può integrare ma non variare i parametri urbanistici ed edilizi appresso fissati:

a) indice di edificabilità territoriale:	0,3	mq/mq
b) superficie massima lorda edificabile	21.000	mq
c) indice di edificabilità fondiaria	0,5	mq/mq
d) altezza massima degli edifici	10	ml
e) distanza minima tra gli edifici	12	ml
f) distacco dai confini rispetto all'altezza:	0,5	
g) distacco minimo dal ciglio stradale	10	ml
h) indice di piantumazione:	0,01	
i) indice di permeabilità:	0,20	
l) superficie minima fondiaria per parcheggi:	21.000	mq.

Il P.u.a. definisce le caratteristiche degli insediamenti commerciali ammessi in relazione alla classificazione prevista all'art. 2 della legge regionale 07.01.00, n.1 e dimensiona le quantità di parcheggi in relazione a quanto prescritto dall'allegato 6 della stessa legge.

I parcheggi possono essere distribuiti su più livelli, interrati o fuori terra.

La superficie lorda edificabile (S.l.e.) può essere destinata a funzioni accessorie alla attività principale, nei limiti appresso indicati:

a) superficie utile massima destinabile alla residenza:	140	mq.
b) superficie utile massima destinabile agli uffici, agli spogliatoi ed ai servizi:	10%	S.l.e.

*Prima della approvazione del Piano attuativo delle zone D.c il Comune provvede alla formazione dello Strumento di intervento relativo alle attività distributive ai sensi dell'art. 13 della legge regionale 07.01.2000, n. 1. (\*\*)*

**8.c Le zone omogenee Dt** sono destinate alla formazione di un distretto di attività e servizi per il turismo.

Le zone omogenee D.t.1, D.t.2, D.t.3 sono individuate come ambiti di trasformazione urbana, ai sensi del successivo art. 11, da attuare con un piano urbanistico di attuazione, di cui agli articoli 13, 14, e 15 che seguono, esteso alle intere tre zone omogenee. Gli interventi edilizi sono subordinati alla approvazione da parte del Comune del P.u.a..

Nelle zone omogenee Dt sono ammesse tutti i tipi di intervento elencati all'art. 3.

Nelle zone omogenee Dt sono ammesse le destinazioni d'uso indicate ai punti c.1), c.2), c.5), h.1), h.2), h.4), i.1), i.2), i.3), i.5), i.6), i.7), m.1), o.2), o.3).

Gli interventi di nuova costruzione di iniziativa privata nelle zone omogenee D.t devono essere contenuti nei limiti appresso fissati.

a) indice di edificabilità fondiaria:	0,50	mq/mq
b) indice di copertura:	0,25	mq/mq
c) altezza massima:	14	ml
d) distanza minima tra i fabbricati:	28	ml
e) distanza dai confini:	10	ml
f) arretramento minimo rispetto al ciglio stradale:	6	ml
g) aree di parcheggio:	8	mq/posto letto
h) aree a verde attrezzato:	70%	del lotto

## Art. 9 **Zone omogenee E**

Nelle zone E sono ammessi gli interventi di urbanizzazione attuati dal Comune; quali, opere a rete, ristrutturazione di strade e di spazi pubblici, apertura di nuove. *Eventuali modifiche al tracciato delle strade indicato nel P.r.g. costituiscono variante allo stesso P.r.g., nei termini previsti dalla legislazione vigente. (\*\*)*

Nelle zone E sono ammessi tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 3 delle presenti Norme, attuati da privati o da Enti pubblici diversi dal Comune, previa denuncia di inizio attività o di permesso a costruire in conformità a quanto prescritto ai capi secondo e terzo del nuovo Testo unico dell'edilizia e delle disposizioni del Regolamento edilizio.

Tutte le aree il cui indice di edificabilità è stato utilizzato restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate, a cura dell'U.T.C., su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Nelle zone E, sono ammessi interventi di nuova costruzione solo se funzionali alla produzione agricola o destinati alla abitazione del conduttore dell'azienda agricola. In particolare sono ammesse le destinazioni d'uso indicate alle lettere a.2), e.1), e.2), e.3), e.4), e.5) dell'art. 4 delle presenti Norme.

**9.a** Gli interventi edilizi, destinati agli usi di cui alle lettere e.1), e.2), e.3), e.5) dell'art. 4 delle presenti Norme sono ammessi nei limiti appresso indicati:

- a) indice di edificabilità territoriale: 0,10 mc/mq
- b) distacco dai confini: 15 ml
- c) distacco minimo tra i fabbricati pari all'altezza maggiore dei fabbricati prospicienti.

Per il calcolo del volume edificabile è consentito accorpare il volume edificabile sui terreni non limitrofi ricompresi nel Comune di Bellizzi, nonché, sui terreni limitrofi anche se ricadenti in altro Comune a condizione che sui terreni così asserviti venga trascritto, presso la competente Conservatoria immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del rispettivo Comune. Dell'asservimento deve essere data comunicazione al Comune interessato affinché venga riportato su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Le esistenti costruzioni a destinazione pertinenziale agricola possono in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% della esistente cubatura, purché esse siano direttamente necessarie per la conduzione del fondo. Tale necessità deve essere documentata da un piano di sviluppo dell'azienda stessa.

La realizzazione degli impianti serricoli, di cui alla lettera e.4 dell'art. 4 delle presenti Norme, funzionali allo sviluppo delle attività agricole, è normata dalla legge regionale 24.03.95, n. 8 e s.m.i..

**9.b** Nelle zone E sono ammessi interventi di nuova costruzione destinati ad usi abitativi, di cui alla lettera a.2) dell'art. 4 delle presenti Norme, nei limiti appresso fissati:

a) indice di fabbricabilità fondiaria:	0,03	mc/mq
b) altezza massima:	7,50	ml
c) distacco minimo dai confini:	20	ml
d) distacco minimo tra i fabbricati:	7,50	ml
e) superficie massima edificabile destinata alla residenza:	150	mq.

Gli interventi di nuova costruzione destinati ad usi abitativi comportano l'asservimento del lotto, sul quale insiste la stessa nuova costruzione, nella consistenza fondiaria risultante dagli atti di proprietà alla data di adozione del P.r.g..

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritta, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentire la realizzazione di una superficie edificabile destinata ad abitazione in misura superiore a 150 mq.

*Nelle zone agricole il permesso a costruire per le residenze può essere rilasciato per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153 e s.m.i.. (\*\*)*

*Ultimo paragrafo stralciato (\*):*

## **Art. 10 Standard urbanistico.**

Il P.r.g. assicura una dotazione di aree pubbliche ai sensi dell'art. 17 della legge 06.08.'67, n.765, nella misura prevista dal Decreto ministeriale 02.04.'68 n. 1444 e dalla Legge regionale 20.03.'82 n.14.

Nelle zone B e C, per ogni metro quadrato di superficie di pavimento lorda edificata S.l.e. o edificabile sia destinata alla residenza che alle altre attività annesse deve essere assicurata la disponibilità di un area pubblica, destinata agli spazi aperti ed alla costruzione delle scuole e delle attrezzature pubbliche, in misura uguale o superiore a 0,80 mq.

Nelle zone Dc e Dt, per ogni metro quadrato di superficie lorda edificabile, destinata alle attività turistiche, commerciali o direzionali, deve essere assicurata una disponibilità di aree pubbliche, destinate a parcheggi, verde e attrezzature pubbliche, superiore a 0,80 mq.

Tali rapporti minimi, pari a 0,80 mq/mq, sono conformi a quanto disposto dal D.M. 02.04.'68 n. 1444/68 e dalla L. r. 14/82.

Nelle zone D, destinate alle attività industriali, artigianali e commerciali, le aree pubbliche, destinate a parcheggio, verde e attrezzature pubbliche, devono essere superiori al 10 per cento delle aree coperte.

Nelle parti del territorio non compresi negli ambiti di trasformazione urbana, il P.r.g. individua le aree da acquisire al patrimonio comunale per assicurare in tutte le zone omogenee la dotazione standard di spazi ed attrezzature pubbliche. Tali aree sono sottoposte ad un vincolo di inedificabilità e preordinato all'esproprio.

In mancanza di aree disponibili all'interno delle zone omogenee B4 e B5 il P.r.g. provvede a reperire le aree necessarie, nella limitrofa zona omogenea B.T.1, ai sensi del 2° comma dell'art. 4 del D. m. 1444/68.

Il P.r.g. definisce la quantità minima delle aree comprese negli ambiti di trasformazione urbana da acquisire al patrimonio comunale e destinate alla formazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche.

Con il programma triennale delle opere pubbliche e con i Piani urbanistici di attuazione il Comune provvede a specificare la destinazione d'uso delle singole aree pubbliche individuate dal P.r.g.. Tale destinazione può essere compresa tra le funzioni ed i servizi pubblici indicati dal D.M. 1444/68 e dalla L. r. 14/82, ovvero individuare altre funzioni e servizi pubblici. Una quota pari ad un ventesimo delle aree pubbliche deve essere destinato alla costruzione di nuovi edifici di culto.

Il P.r.g. individua i seguenti sistemi di organizzazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche:

- a) il sistema del verde al quale concorrono le zone omogenee F, destinate alla formazione del parco urbano, e la aliquota delle aree da destinare, ai sensi degli indirizzi regionali, al verde attrezzato, per il gioco e per lo sport.
- b) il sistema scolastico che è dimensionato in relazione alla popolazione in età scolare presente nel Comune. Esso prevede il consolidamento del plesso scolastico esistente nella zona omogenea B1 e la istituzione di un secondo polo di scuole dell'obbligo, nella zona omogenea B.T.1.
- c) Il sistema delle attrezzature per lo sport che prevede la ottimizzazione del complesso di impianti esistenti ed in progetto al fine di costituire un polo sportivo nella zona B1 la diffusione degli impianti per la pratica sportiva nei diversi ambiti di trasformazione urbana.
- d) Il sistema dei parcheggi che prevede tre aree di parcheggio e di scambio modale in prossimità delle due stazioni della metropolitana, ed una diffusione delle aree di sosta in tutte le zone omogenee. In tutti gli ambiti di trasformazione una aliquota non inferiore del 10 per cento delle aree pubbliche complessive è destinata a parcheggio.

Le modalità d'uso dei parcheggi sono le seguenti:

- a) parcheggi d'interscambio, destinati alla sosta dei veicoli dei fruitori dei sistemi di trasporto collettivo
- b) parcheggi di relazione, destinati alla sosta dei veicoli in uso ai visitatori e ai fruitori dei servizi;
- c) parcheggi stanziali, destinati alla sosta dei veicoli in uso ai residenti e agli addetti, aventi o meno vincolo di pertinenzialità a unità immobiliari.

Le tipologie previste per la realizzazione di parcheggi di nuova realizzazione sono le seguenti:

- a) parcheggi a raso;
- b) parcheggi interrati;
- c) parcheggi cosiddetti autosilos.

Per i parcheggi a raso di nuova formazione è prescritto un indice complessivo di piantumazione minimo di 150 esemplari per ettaro.

La realizzazione dei parcheggi interrati di tipo stanziale pertinenziale, fuori delle ipotesi di nuova edificazione, è consentita nel limite di 1 mq di superficie per ogni 3 mq dell'unità immobiliare, alla quale il parcheggio è legato da vincolo di pertinenzialità.

I parcheggi non possono essere ceduti separatamente dalla unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo di pertinenzialità, a pena di nullità dell'atto di cessione.

La realizzazione dei parcheggi interrati di tipo stanziiale non pertinenziale è consentita nel sottosuolo degli immobili destinati alla realizzazione di nuove attività collettive, verde pubblico o parcheggi, di cui agli articoli 3 e 5 del Dm 2 aprile 1968 n.1444 e al titolo II punto 1.4 della Lr 20 marzo 1982 n.14.

La realizzazione resta condizionata alla sistemazione in superficie delle attrezzature pubbliche previste secondo tipologie e requisiti che l'Amministrazione fornirà al proponente all'avvio del procedimento.

Nel caso che il piano preveda un'attrezzatura diversa dal verde, il richiedente deve versare al Comune la sola somma corrispondente al costo dell'attrezzatura a verde.

I parcheggi e le autorimesse esistenti in tutte le zone e sottozone, realizzati conformemente alle norme tecniche e amministrative vigenti, possono essere oggetto di opere edilizie interne tali da aumentarne la capacità. Tali interventi non devono modificare l'aspetto esteriore dell'immobile e non devono superare il perimetro preesistente del parcheggio.

E' consentita la copertura di parcheggi esistenti in spazi aperti costituenti lotto intercluso tra corpi di fabbrica esistenti a condizione che l'opera non interferisca con i fronti degli edifici.

## **Art.11 Ambiti di trasformazione urbana e piani attuativi.**

Il P.r.g. individua ambiti urbani, identificati con la sigla **A.T.**, nei quali le trasformazioni edilizie ed urbanistiche sono conformate e regolamentate da Piani urbanistici attuativi (**P.u.a.**), estesi all'intero ambito o a parte di essi; ovvero riferiti a sub-ambiti sulla base di un progetto preliminare di coordinamento esteso all'intero ambito che contenga la ripartizione dei parametri di dimensionamento globale e le linee generali di assetto urbanistico. La Giunta Comunale, anche su richiesta dei proprietari degli immobili interessati, può individuare ulteriori ambiti urbani di trasformazione, nonché modificare la perimetrazione di quelli indicati nel P.r.g., senza che tali individuazioni o modifiche costituiscano variante dello stesso Piano.

Nella Tav. P2 di piano sono individuati i seguenti ambiti di trasformazione urbana:

- A.T.1 parte della zona omogenea B.1, ambito di ristrutturazione urbana;
- A.T.2 porzione della zona omogenea B.2, ambito di sostituzione edilizia;
- A.T.3 porzione della zona omogenea B.2, ambito di sostituzione edilizia;
- A.T.4 porzione della zona omogenea B.2; ambito di completamento urbano;
- A.T.5 porzione della zona omogenea B.2; ambito di completamento urbano;
- A.T.6 intera zona omogenea B.t.1, ambito di riqualificazione urbana;
- A.T.7 comprendente le intere zone omogenee C.1 ed F.3, ambito di completamento urbano;
- A.T.8 comprendente le intere zone omogenee C.2 ed F.5, ambito di completamento urbano;
- A.T.9 intera zona omogenea B.t.2, ambito di riqualificazione urbana;
- A.T.10 intera zona omogenea C.3, ambito di espansione urbana;
- A.T.11 intera zona omogenea D.c.; ambito per le attività produttive (commercio);
- A.T.12 intera zona omogenea D.2 ambito per le attività produttive (P.i.p.);
- A.T.13 intera zona omogenea D.3, ambito per le attività produttive (P.i.p.);

Il P.r.g. individua, altresì, ambiti urbani, identificati con la sigla **A.p.**, nei quali i singoli interventi edilizi sono coordinati da un progetto urbano esteso all'intero ambito.

Nella Tav p.2 del piano sono individuati i seguenti ambiti di progetto urbano:

- A.P.1 piazza stazione metropolitana e struttura intermodale;
- A.P.2 piazza areostazione ed eliporto.

Nelle Tavv. p.1 e p.2 del piano sono individuate quattro zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della Legge 05.08.'78, n.457. Tali ambiti sono sottoposti a Piani di recupero.

Le schede di dimensionamento del P.r.g. allegate alla Relazione illustrativa del piano riportano i principali dati urbanistici di ciascuno degli ambiti di trasformazione urbana individuati dal P.r.g..

In esse, per ogni AT., sono quantificati:

- a) la superficie complessiva dell'ambito;
- b) la superficie destinata a usi pubblici per il soddisfacimento delle dotazioni standard non soddisfatta nelle zone limitrofe o a parco pubblico;
- c) la superficie territoriale destinata al nuovo insediamento residenziale;
- d) l'indice di edificabilità territoriale della zona omogenea di cui è parte l'ambito;
- e) l'indice di edificabilità fondiario della zona omogenea di cui è parte l'ambito;
- f) la superficie fondiaria;
- g) la superficie lorda edificabile;
- h) la aliquota massima della superficie lorda edificabile destinata alla residenza;
- i) la aliquota minima della superficie lorda edificabile destinata alle attività non residenziali ed integrate alla residenza;
- j) la capacità edificatoria pregressa;
- k) l'incremento di piano della capacità edificatoria pregressa;
- l) superficie destinata a usi pubblici per gli standard relativi al nuovo insediamento;
- m) superficie per strade;
- n) abitanti insediati.

Inoltre nelle stesse schede di dimensionamento sono verificati i dati volumetrici:

- a) il volume convenzionale edificabile totale;
- b) la aliquota del volume edificabile destinabile alla residenza;
- c) la aliquota del volume edificabile destinabile alle attività non residenziali ed integrate alla residenza;
- d) l'indice di fabbricabilità territoriale;
- e) l'indice di fabbricabilità fondiario.

L'attuazione degli ambiti A.T.1, A.T.2, AT.3, AT.4, A.T.5, A.T.6, A.T.7., A.T.8 è regolamentata da Piani urbanistici di attuazione, **P.u.a.**, di cui al successivo art.13 delle presenti Norme. Essi hanno i contenuti, portata effettuale e valore di piani particolareggiati di cui all'articolo 13 della legge 17. 08.'42, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni.

Il P.r.g. recepisce il programma costruttivo di edilizia agevolata e convenzionata di cui alla delibera del Consiglio comunale del 10.10.01, n. 46 che tra l'altro approva la organizzazione urbanistica e planovolumetrica di una ampia parte dell'ambito e pertanto, tenendo conto che anche conto della preesistenza di un insediamento di E.r.p., l'attuazione dell'ambito A.T. 9 non è subordinato ad un ulteriore piano attuativo.

L'attuazione dell'ambito A.T.10 è regolamentata da un piano di lottizzazione, **P.l.**, di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni.

L'attuazione dell'ambito commerciale A.T.11 è regolamentata da un piano di lottizzazione, **P.l.**, di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni.

L'attuazione degli ambiti industriali AT.12, A.T. 13, è regolamentata da piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, **P.i.p.**, di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

L'attuazione degli ambiti turistici AT.14, A.T. 15 ed A.T.16 è regolamentata da Piani urbanistici di attuazione, **P.u.a.**, di cui all'art. 13 delle presenti norme.

*Il progetto di attrezzature aeroportuali AP2, di portata sovracomunale, unitamente alle AT14, AT15, AT16, correlati tra di loro – essendo un'azione integrata tra Regione, Provincia, Comune, Amministrazione dello Stato e altri eventuali Enti pubblici – sarà perfezionato con un Accordo di programma. (\*) (\*\*)*

La qualificazione normativa dei piani attuativi, sopra riportata, su proposta dei privati o per agevolare l'attuazione degli interventi di trasformazione, può essere variata dalla Giunta comunale senza che ciò comporti variante al P.r.g..

Non costituiscono variante al P.r.g. le modifiche relative:

- a) alle perimetrazioni degli ambiti e allo stato di fatto conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano ed alle rilevazioni topografiche;
- b) le modifiche dei tracciati viari e dell'assetto planovolumetrico indicato dal P.r.g.;
- c) le modificazioni motivate da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
- d) la diversa dislocazione degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi;
- e) l'adeguamento e/o la rettifica di limitata entità che comportino modifiche al perimetro del P.u.a.;

L'adozione delle suddette modifiche è motivata dalla Giunta comunale, al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.

## Art.12 Capacità edificatoria e quote immobiliari.

La **capacità edificatoria** è la quantità massima di edificazione, espressa in metri quadrati di superficie lorda, spettante ai singoli terreni compresi negli ambiti di trasformazione urbana in relazione allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i terreni stessi prima della formazione del P.r.g. Essa non dipende, dunque, dalle specifiche destinazioni d'uso a cui sono chiamati i terreni dal P.r.g.. ma dipende dalla collocazione dei terreni nei processi di sviluppo urbanistico in atto e dalle aspettative di trasformazione urbanistica ed edilizia di fatto acquisite dagli stessi terreni.

La capacità edificatoria dei terreni è calcolata moltiplicando la superficie degli stessi terreni per uno dei coefficienti di seguito riportati, che classificano le aree comprese negli ambiti di trasformazione urbana in relazione alle loro connotazioni di fatto e di diritto al momento della formazione del P.r.g.:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| a) terreni edificati, superficie coperta ed aree pertinenziali, in parti urbane consolidate, già in zona B del Piano di fabbricazione: | coeff. <b>1,00</b> ; |
| b) terreni non edificati di completamento di parti urbane consolidate, già in zona B del Piano di fabbricazione:                       | coeff. <b>0,48</b> ; |
| c) terreni non edificati marginali al centro urbano, già in zona C del Piano di fabbricazione:   | coeff. <b>0,40</b>   |
| d) terreni parzialmente edificati compresa nel centro urbano, già in zona D del Piano di fabbricazione:                                | coeff. <b>0,32</b> ; |
| e) terreni non edificati marginali al centro urbano, già in zona E del Piano di fabbricazione:   | coeff. <b>0,24</b>   |
| f) terreni non edificati marginali al centro urbano, già in zona F del Piano di fabbricazione:   | coeff. <b>0,24</b>   |

Per i terreni già destinati dagli strumenti urbanistici pregressi ad usi pubblici si applica, ai fini del calcolo della capacità edificatoria, un secondo coefficiente pari a **0,80**.

Inoltre, ai fini del calcolo della capacità edificatoria per i terreni soggetti a vincolo idrogeologico si applica un ulteriore coefficiente pari a **0,20**; per i terreni soggetti a limitazioni di rispetto stradale o ferroviario un coefficiente pari a **0,60**.

Ai fini del dimensionamento del piano e del carico insediativo previsto negli ambiti di trasformazione urbana, nella Tav. p.5 del P.r.g. sono individuate le aree non edificate, gli immobili soggetti a interventi di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia, compresi negli ambiti di trasformazione urbana; tali aree ed immobili sono state classificati in relazione ai coefficienti di calcolo delle capacità edificatorie sopra riportati.

Le tabelle di dimensionamento del piano sviluppano il calcolo della capacità edificatoria espressa complessivamente dai terreni compresi nei singoli ambiti di trasformazione urbana.

I Piani urbanistici attuativi, di cui al successivo art.13, applicando i coefficienti inderogabili sopra fissati, precisano, sulla base delle mappe catastali e dei rilievi topografici, il calcolo della capacità edificatoria posseduta da ciascuno dei terreni compreso nell'ambito di trasformazione urbana.

Il P.r.g., nei limiti posti dalla legge 06.08.'67, n.765 e dalla legge regionale 20.03.'82, n.14, fissa la quantità massima di superficie lorda edificabile in ognuno degli ambiti di trasformazione urbana. Essa non dipende dalle caratteristiche di stato e di diritto possedute dai terreni ma dipende dalle loro destinazioni urbanistiche, individuate dal P.r.g., e dai parametri urbanistici attribuiti dallo stesso P.r.g. a ciascuna zona omogenea al fine di conseguire gli obiettivi di interesse pubblici perseguiti dalla pianificazione urbanistica.

Il P.u.a. suddivide la superficie lorda edificabile complessivamente in ciascuno ambito di trasformazione urbana in **quote immobiliari**.

I proprietari dei terreni compresi in un ambito di trasformazione urbana sono titolari di quote immobiliari in misura pari alla capacità edificatoria riconosciuta agli stessi terreni di loro proprietà.

Nei casi in cui la superficie lorda edificabile, determinata dalle scelte del P.r.g., è superiore alle capacità edificatorie dei terreni compresi nell'ambito, le quote immobiliari eccedenti sono assegnate al Comune e sono destinate ad interventi di edilizia residenziale pubblica.

La localizzazione delle quantità di superficie lorda edificabile spettante ai titolari delle quote immobiliari ed al Comune è individuata dai Piani urbanistici di attuazione degli stessi ambiti di cui al successivo art.13.

I proprietari dei terreni compresi nell'ambito di trasformazione urbana, con la sottoscrizione della convenzione regolante l'attuazione del P.u.a., di cui al successivo articolo 14, a fronte della acquisizione della titolarità delle quote immobiliari loro assegnate dal piano cedono al Comune la proprietà dei terreni destinati agli usi pubblici.

### **Art.13 Piano urbanistico attuativo.**

Il Piano urbanistico attuativo, denominato **P.u.a.**, è lo strumento di attuazione delle previsioni urbanistiche e degli interventi edilizi negli ambiti di trasformazione urbana individuati dal P.r.g. con le sigle A.T.1, A.T.2, A.T.3, A.T.4, A.T.5, A.T.6, A.T.7, A.T.8.

Il p.u.a. può suddividere l'ambito di trasformazione in più sub-ambiti di attuazione. La realizzazione degli interventi previsti nei singoli sub-ambiti avviene in maniera autonoma.

La quantità massima ed inderogabile di superficie lorda edificabile in ognuno dei sopra elencati ambiti di trasformazione urbana si calcola moltiplicando la superficie territoriale delle zone omogenee B o C comprese nei singoli ambiti di trasformazione urbana per i rispettivi indici di edificabilità territoriale fissati dal P.r.g..

Il P.u.a. con documenti grafici e descrittivi aventi valore prescrittivo delimita:

- a) le aree pubbliche destinate agli standard urbanistici in misura di 0.80 mq per ogni metro quadrato di superficie lorda edificabile nell'ambito di trasformazione urbana;
- b) i lotti fondiari destinati alla realizzazione degli interventi edilizi in relazione alle superfici lorde edificabili ed agli indici di edificabilità fondiaria previsti dal P.r.g.;
- c) le aree pubbliche destinate alla formazione delle strade e degli spazi di relazione, previste dal P.r.g. e dallo stesso P.u.a.

Inoltre negli ambiti di trasformazione urbana che comprendono zone omogenee F, destinate alla formazione del parco urbano, e negli ambiti nei quali il P.r.g. individua aree pubbliche destinate al soddisfacimento delle dotazioni minime di standard urbanistici per le zone omogenee limitrofe, il P.u.a. delimita tali zone ed aree e ne regola le trasformazioni.

Il P.u.a., nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi fissati dal P.r.g, conforma l'assetto plano-volumetrico dell'ambito urbano delineando:

- a) il disegno delle strade, degli spazi aperti destinati a piazze, a parcheggio, a parco e di quelli di pertinenza dei singoli fabbricati pubblici e privati;
- b) la localizzazione degli edifici destinati ai servizi pubblici ed alle attività collettive;
- c) la localizzazione e le sagome degli edifici destinati alla residenza ed alle attività integrate;
- d) i connotati formali di tali spazi ed edifici pubblici e privati ritenuti incidenti sulla conformazione complessiva dell'ambito urbano.

Il P.u.a. contiene norme integrative delle Norme di attuazione del P.r.g., finalizzate, in particolare, alla definizione delle procedure tecniche ed amministrative, atte a promuovere la realizzazione degli interventi previsti ed a perseguire la qualità architettonica degli stessi interventi costruttivi.

Il P.u.a. contiene l'elenco delle proprietà catastali comprese nell'ambito urbano e, ove prevede l'esproprio di aree, il piano grafico e descrittivo di esproprio.

I P.u.a. degli ambiti A.T.1, A.T.2, A.T.3, A.T.4, A.T.5, A.T.6, A.T.7, A.T.8 destinati alla formazione di nuovi insediamenti residenziali, contengono i documenti grafici e descrittivi necessari alla applicazione dei criteri definiti al precedente art.12 delle presenti Norme. Pertanto provvedono a:

- a) verificare ed, eventualmente, a precisare le capacità edificatorie da assegnare ai singoli terreni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano prima della formazione dello stesso P.r.g. utilizzando i coefficienti fissati all'art. 12 della presentazione;
- b) determinare e ad assegnare ai proprietari dei terreni compresi nell'ambito di trasformazione urbana una quota delle superfici lorde edificabili pari alla capacità edificatoria riconosciuta agli stessi terreni. Provvede, altresì, ad assegnare al Comune la eventuale differenza tra la superficie lorda edificabile complessivamente nell'ambito ed il totale delle capacità edificatorie riconosciute ai singoli terreni;
- c) redigere un piano finanziario relativo alla attuazione degli interventi previsti nell'intero ambito di trasformazione urbana. Il piano finanziario provvede a stimare il valore monetario delle superfici lorde edificabili, tenendo conto del mercato immobiliare e degli oneri e dei costi di costruzione di tali quote di superficie edificabile; in tal modo definisce il valore monetario delle quote immobiliari.
- d) assegnare ai terreni compresi nell'ambito di trasformazione urbana un valore monetario uguale al valore delle quote immobiliari spettanti allo stesso terreno in relazione alle sue capacità edificatorie;
- e) individuare i lotti fondiari nei quali sono realizzabili le singole quote di superfici lorde edificabili ed assegnarli ad uno o più dei proprietari di tali quote ovvero al Comune.

## **Art.14 Procedimento di formazione dei P.u.a.**

I P.u.a. sono redatti dal Comune.

Il Comune, con delibera di Giunta municipale, delega alla redazione dei P.u.a. i proprietari degli immobili compresi nell'ambito di trasformazione urbana, su richiesta degli stessi proprietari rappresentanti almeno il 51 per cento delle quote immobiliari comprese nello stesso ambito di trasformazione urbana, con oneri a carico di tutti i proprietari degli immobili compresi nell'ambito.

Nei casi in cui il Comune non provvede alla redazione dei P.u.a. nei tre anni successivi alla approvazione del P.r.g i proprietari degli immobili compresi nello ambito di trasformazione urbana possono provvedere alla redazione dello stesso piano, con oneri a loro carico.

Il Comune conserva sempre il potere di indirizzo e coordinamento nella redazione del P.u.a., nominando un coordinatore di sua fiducia.

La proposta di P.u.a. deve essere formulata dai proprietari degli immobili rappresentanti almeno il cinquantuno per cento delle capacità edificatorie previste dal P.r.g..

Il Comune, con delibera di Giunta, può delegare la redazione dei P.u.a. a società di trasformazione urbana costituite ai sensi dell'art. 120 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267;

Il P.u.a. è adottato dal Comune, con delibera dalla Giunta, ed è depositato presso la casa comunale per trenta giorni; entro tale termine chiunque può prenderne visione e può formulare osservazioni al piano adottato. Con delibera di Giunta il Comune esamina le osservazioni presentate ed approva, con eventuali modifiche, il P.u.a..

La Giunta Comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione dei P.u.a. valore di permesso di costruire, abilitante gli interventi come previsti nel P.u.a., subordinando tale permesso all'acquisizione di tutti i pareri, autorizzazioni, nulla-osta ove necessari. Per gli interventi che comportano varianti alle previsioni del P.u.a. il permesso di costruire segue il procedimento ordinario, senza che sia necessaria l'adozione di atti deliberativi di modifica del P.u.a..

Il P.u.a. è notificato dal Comune ai proprietari degli immobili compresi nell'ambito di trasformazione urbana.

L'attuazione degli interventi previsti dai P.u.a. è disciplinata da convenzione stipulata tra la Amministrazione comunale ed i titolari delle quote immobiliari.

L'approvazione dei P.u.a., equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza per gli interventi e le opere previste dallo stesso P.u.a.

## **Art. 15 Attuazione delle trasformazioni urbane.**

*I P.u.a. definiscono l'organizzazione fisica e funzionale e la conformazione urbanistica degli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal Prg., provvedendo in tal modo a localizzare sia le quantità edilizie destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico, sia quelle attribuite ai proprietari degli immobili compresi nel comparto.*

*Le trasformazioni previste dai P.u.a. possono essere realizzate mediante comparti edificatori, individuati dagli stessi P.u.a., essi possono essere estesi all'intero ambito di trasformazione o a parti dello stesso ambito. Il comparto comprende aree edificate e non edificate, anche non contigue.*

*I P.u.a., nei limiti fissati dal P.r.g. per l'intero ambito di trasformazione, indicano per ciascun comparto le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e la quota di tale volumetria attribuita ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, nonché la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al Comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico.*

*A ciascun proprietario degli immobili compresi nel comparto è attribuita una quota delle complessive quantità edilizie realizzabili, determinata in proporzione alla quota immobiliare riconosciuta allo stesso proprietario secondo quanto previsto dall'art. 12 delle presenti N.t.a.. Le quote edificatorie, espresse in metri quadrati o in metri cubi, sono liberamente commerciabili, ma non possono essere trasferite in altri ambiti di trasformazione.*

*Il comparto edificatorio può essere attuato dai proprietari degli immobili inclusi nel comparti, dal comune o da società miste, anche di trasformazione urbana.*

*Nel caso di attuazione di un comparto da parte di soggetti privati devono essere preventivamente ceduti a titolo gratuito al comune, o ad altri soggetti pubblici, gli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica e altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come localizzate dai P.u.a..*

*I detentori di una quantità corrispondente al cinquantuno per cento delle quote edificatorie complessive attribuite ad un comparto edificatorio possono procedere all'attuazione del comparto nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione del comparto, acquisite le quote edificatorie, attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio tecnico comunale, in coerenza con quanto previsto dall'art. 12 delle presenti N.t.a., o*

*nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la tesoreria comunale.*

*Nel caso di inerzia o di rifiuto all'attuazione di un comparto edificatorio da parte di proprietari di immobili detentori nel loro insieme di una quantità superiore al quarantanove per cento delle quote edificatorie complessive, il comune fissa un termine per l'attuazione del comparto stesso, trascorso il quale può attuare direttamente, o a mezzo di una società mista, il comparto edificatorio, acquisendone le quote immobiliari e i relativi immobili mediante procedure di esproprio.*

*L'approvazione degli interventi disciplinati dal presente articolo equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza. (\*\*)*