

N.B. AVVERTENZE

Il presente documento rappresenta una prima bozza dell'elaborato delle NTA del RU 2019, in coerenza con gli altri elaborati consegnati a giugno 2020 e presentati nella seduta del CC di agosto 2020. In quanto bozza l'elaborato non è ovviamente in una versione completa e del tutto definitiva alla quale l'UTC sta lavorando. Pertanto refusi, in completeze, o imprecisioni sono dovute allo stato dichiarato dell'avanzamento del lavoro. In particolare alcune parte evidenziate fanno riferimento a valutazioni ancora in itinere e da confermare. Ulteriori indicazioni di dettaglio sono riportate nella Relazione di sintesi in bozza consegnata a giugno

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - Oggetto ed elaborati del Regolamento Urbanistico

Art. 1 - Oggetto ed ambito di applicazione del Regolamento Urbanistico

Il presente Regolamento Urbanistico (RU) viene redatto ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale n. 23/99, ed in riferimento alle indicazioni dell'allegato "A" del Regolamento di Attuazione. Esso contiene la disciplina urbanistica relativa all'intero territorio comunale di Irsina nel rispetto di quanto previsto dalla legge 23/99 e dalle circolari di applicazione.

Il RU disciplina gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale e regola, pertanto, i Regimi urbanistici, di cui all'Art. 3 della LUR Basilicata 23/1999, per i Sistemi, gli Ambiti e gli elementi costituenti gli Ambiti, così come definiti all'Art. 2 della LUR medesima.

Il RU dimensiona in dettaglio i perimetri dei Regimi d'Intervento in Ambito Urbano, in particolare:

- con il *Regime di Conservazione* si individuano le aree di restauro urbanistico delle strutture urbane, e di restauro architettonico degli immobili da tutelare e/o da recuperare;
- con il *Regime di Trasformazione* si individuano le aree di ristrutturazione urbanistica, quelle per le quali si ritiene necessario modificare gli usi attuali in funzione dei mutati bisogni della comunità, delle diverse tendenze del mercato urbano e delle necessità di riorganizzazione dell'insediamento;
- con il *Regime di Nuovo Edificazione* si individuano aree ed interventi, giustificati dalla necessità di completare la struttura urbana esistente, sia dal punto di vista della funzionalità che dal punto di vista della infrastrutturazione.

Il RU, con riferimento a quanto previsto dalla legge regionale, contiene:

- a) l'individuazione dei perimetri dei Suoli Urbanizzati, Non Urbanizzati e Riservati all'Armatura Urbana definiti ai sensi dell'art. 2, comma 2 lettera b), della presente legge;
- b) l'individuazione delle aree, all'interno del perimetro dei Suoli Urbanizzati, sulle quali è possibile, indipendentemente dal Piano Operativo di cui all'art. 15, effettuare interventi diretti di edificazione, di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
- c) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) la individuazione delle aree per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i Piani Attuativi di cui all'art. 17;
- e) la determinazione degli interventi, diversi da quelli di cui al punto d), consentiti all'esterno dei Suoli Urbanizzati, indipendentemente dal Piano Operativo di cui all'art. 15;
- f) le infrastrutture da realizzare all'esterno dei Suoli Urbanizzati;
- g) i Regimi urbanistici vigenti all'interno dei perimetri di cui alla lettera b);
- h) la disciplina del recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.

3. Il RU è valido a tempo indeterminato, salvo quanto previsto al successivo 4° comma.

4. Le previsioni del RU di cui al 2° comma, lett. c), d), f), decadono, agli effetti conformativi dell'approprietà, dopo cinque anni dall'approvazione del regolamento, se non siano stati approvati entro tale decorrenza i piani attuativi o i progetti esecutivi delle infrastrutture. A partire da tale data, esse restano in vigore quali previsioni strutturali e ricognitive; la loro attuazione è pertanto subordinata alla definizione di PO e/o Accordi di Localizzazione.

Il RU detta la disciplina su tutto il territorio comunale con riferimento all'esistente ed alle indicazioni dei piani e strumenti sovraordinati.

Sempre richiamando la legge regionale ed al fine di chiarire la procedura seguita nelle diverse fasi di predisposizione degli atti tecnici del R.U., per definizione il RU opera principalmente sulla Abitato esistente: l'Ambito Urbano, infatti, è costituito da una porzione di territorio sostanzialmente edificato, riconoscibile come unità insediativa urbanisticamente e socialmente organizzata; ovviamente, all'interno dell'aperimetrazione dell'AU, possono esistere zone non edificate o comunque scarsamente edificate (SNU).

L'operazione di perimetrazione dell'AU non può prescindere dalla conoscenza delle "regole" che hanno, nel tempo, consentito di conformare il paesaggio urbano che si sta studiando; molto spesso elementi naturalistici come costoni, fossati, oppure vigne familiari, orti, giardini o altro ancora, sono elementi caratteristici dell'immagine dell'insediamento, o costituiscono elementi di definizione del margine stesso dell'abitato. Per questo la linea di confine dell'AU, non coincide necessariamente con i fabbricati di margine dell'abitato, ma può contenere le aree di stretta pertinenza dei fabbricati di confine, o, in situazioni morfologiche particolari, potrà attestarsi su elementi che conformano il territorio in quel tratto, come fossati o costoni, potrebbe anche includere aree libere (ma di non estesa superficie) adiacenti il perimetro esterno dell'edificato, il cui uso, attuale o di previsione, sia ritenuto utile per completare, razionalizzare o migliorare la struttura urbana esistente e/o di progetto. Va comunque sottolineato che l'operazione di perimetrazione dell'AU prescinde da destinazioni d'uso e potenzialità edificatorie assegnate alle aree dagli strumenti urbanistici vigenti.

In relazione ai risultati del BU e coerentemente con le proiezioni delle analisi demografiche e delle dinamiche socio economiche e produttive, possono essere incluse nell'AU aree più estese, poste a confine con l'edificato esistente, quando queste siano incluse negli strumenti urbanistici vigenti da sostituire ai sensi della L.R. 23/99, alla sola condizione che sia già stato approvato il Piano Particolareggiato e siano iniziati i lavori di urbanizzazione primaria, o sia stato approvato il PdL e sia stata firmata la relativa convenzione (L. 865/71). Quest'ultima circostanza, che comunque va valutata caso per caso, riconosce l'esistenza di una procedura già avviata, perciò non costituisce deviazione dal principio secondo cui il R.U. non è strumento per prevedere e/o proporre nuovi assetti urbanistici, nuovo sviluppo edilizio, nuovi dimensionamenti.

Effettuata la perimetrazione dell'AU comprendente SU, SNU e SRAU, è necessario classificare nel dettaglio le caratteristiche strutturali e d'uso delle aree.

Inoltre il RU individua anche, se ricorrono le condizioni indicate dalla legge e dal Regolamento il perimetro dell'Ambito Periurbano che contiene le seguenti due categorie di suoli:

a) - *Suoli Agricoli abbandonati contigui agli Ambiti Urbani;*

b) - *Insediamenti diffusi extraurbani privi di organicità, contigui agli ambiti urbani.*

Il presente strumento urbanistico è stato predisposto in variante e sostituzione del vigente Regolamento Urbanistico approvato nel 2005. Rispetto allo strumento vigente sono state apportate rilevanti variazioni sia di metodo che di contenuti. Ciononostante in tutti i casi dove non è risultato necessario apportare variazioni di contenuto e di forma rispetto al precedente strumento si è ritenuto opportuno mantenere, nel linguaggio usato e soprattutto negli aspetti definatori delle NTA ad esempio, si è ritenuto opportuno non modificare quanto già vigente. Questo al fine di non apportare inutili innovazioni formali non necessarie che avrebbero probabilmente creato confusione rispetto alla norma ed alle indicazioni già consolidate. Nella predisposizione del nuovo Regolamento Edilizio si è operato con la stessa impostazione tenendo pur conto delle innovazioni e degli aggiornamenti di legge e di quanto indicato dalla Regione Basilicata nelle indicazioni per un regolamento tipo regionale.

Per quanto sopradetto, si è ritenuto comunque di denominare lo strumento come Regolamento Urbanistico 2019, ad evidenziare la differenza di approccio e contenuti, piuttosto che di parlare solo di Variante Generale al Regolamento Urbanistico vigente.

Nel caso di Irsina va ricordato che l'intero territorio comunale, oltre che singoli beni, è sottoposto a vincolo statale ai sensi della legislazione vigente ed in primis del Codice dei Beni Culturali, Architettonici e Paesaggistici. I contenuti e le prescrizioni contenute nel Decreto di Vincolo, subentrato successivamente alla approvazione del RU 2005, sono state puntualmente recepite nello strumento predisposto.

Il RU ha la finalità di definire la disciplina urbanistica soprattutto per il territorio compreso nell'Ambito Urbano e Periurbano; ciononostante, con riferimento all'intero territorio comunale, peraltro oggetto interamente di tutela e vincolo, si indicano nel RU alcune possibili interventi specifici. Tali progetti, volti alla tutela e valorizzazione del territorio in una dimensione anche sovracomunale, hanno solo un valore indicativo. Le indicazioni quindi, da recepire e dettagliare in sede eventualmente di pianificazione strutturale potranno contribuire a definire specifici progetto operativi, da approvare eventualmente secondo le procedure di legge regionale come indicato nelle NTA del presente RU. Pertanto, quanto indicato non ha valore prescrittivo e/o conformativo delle proprietà per la parte che interessa aree esterne al perimetro degli ambiti urbani esistenti; per tali aree, quindi, anche indicazioni zonizzative sono da assumere solo come indicative. Le modalità di eventuale approfondimento delle proposte sono indicate nelle NTA del presente RU e, in alcuni casi, in specifiche schede di dettaglio.

All'esterno del perimetro dell'Ambito urbano e periurbano le infrastrutture, strade e ferrovie, e le reti, energetiche, ecc., sono individuate quali componenti del 'Sistema Relazionale', così come definito dalla LUR Basilicata 23/1999: in particolare, le *Strade pubbliche* di cui all'Art. 102 delle presenti Norme, se collocate esternamente agli ambiti urbano e periurbano, corrispondono al 'Sistema della Viabilità stradale (SV)' dell'LUR 23/1999, le *Ferrovie* di cui all'Art. 105, se collocate esternamente agli ambiti urbano e periurbano, corrispondono al 'Sistema Ferroviario (SF)', le *Reti energetiche*, se collocate esternamente agli ambiti urbano e periurbano, corrispondono al 'Sistema delle Reti Energetiche (SRE)', le *Reti e impianti radiotelevisivi e della telefonia mobile* di cui all'Art. 109, se collocate esternamente agli ambiti urbano e periurbano, corrispondono al 'Sistema delle Telecomunicazioni (ST)', gli *Impianti e attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti* di cui all'Art. 110, se collocate esternamente agli ambiti urbano e periurbano, corrispondono al 'Sistema di smaltimento (SM)'. Il presente RU individua inoltre le *Aree e impianti per l'erogazione del servizio idrico* di cui all'Art. 108 delle presenti Norme ;

Art. 2 - Elaborati costitutivi del Regolamento Urbanistico

1. Gli elaborati che compongono il RU sono di natura prescrittiva e non prescrittiva: questi ultimi sono distinti a loro volta in elaborati descrittivi, con valore di esplicitazione e chiarimento dei principi informativi del RU, ed in elaborati gestionali, con valore di conoscenza e di indirizzo.
2. La disciplina del Regolamento Urbanistico è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati prescrittivi.
3. Nei casi di eventuale contrasto fra norme grafiche e norme scritte prevalgono le norme scritte. Nei casi di eventuale contrasto fra norme grafiche a scala diversa prevalgono le

prescrizioni alla scala più dettagliata.

4. Il Regolamento Urbanistico, in coerenza con quanto definito nella legge regionale 23/99 e nel relativo Regolamento di Attuazione, è costituito dai seguenti elaborati:

1 - Relazione illustrativa

2 - TAVOLE PER IL TERRITORIO COMUNALE Già CONSEGNATE.....(SERIE 2A,2B....)

3 - Stato di attuazione della pianificazione generale vigente – Ambito Urbano e Perirbano 1:2.000

(SERIE DI TAVOLE 4°, 4B..... per l'attuazione dei piani attuativi

4A - Stato di attuazione dell'ex PdL C2

4B - Stato di attuazione dell'ex PdL C3 e C4

4C - Stato di attuazione delle Aree per Interventi ad Attuazione Diretta

4D - Stato di attuazione delle Zone di Recupero del RU vigente

4E - Stato di attuazione del Piano per Insediamenti Produttivi D1

4F - Stato di attuazione del Piano per Insediamenti Produttivi D2

4G - Tabelle di sintesi sullo stato di fatto della pianificazione attuativa

5 - Bilancio Urbanistico

6- Bilancio Ambientale

7- Perimetrazione dell'Ambito Urbano e classificazione dei suoli 1:2.000

8- Regimi di Intervento, d'Uso ed Urbanistici – Territorio comunale 1:25.000

9- Regimi di Intervento, d'Uso ed Urbanistici – Ambito Urbano – 1:2.000

10- Regimi di Intervento, d'Uso ed Urbanistici – Ambito Urbano - Abitato storico 1:2.000

11- Norme Tecniche di Attuazione

12A - Disciplina di dettaglio per l'Abitato storico e le aree di prima espansione extramurale 1:1.000

12B - Disciplina di dettaglio per l'area della "Lottizzazione Croci"

12C –Indicazione aree per interventi di nuovo impianto previsti dal RU 1:2.000

12D - Disciplina di dettaglio per il Distretto Urbanistico di Completamento (ex PdL C2) 1:1.000

12E - Disciplina di dettaglio per il Distretto Urbanistico Perequativo (ex PdL C3 e C4 e zona per attrezzature) 1:1.000

12F - Disciplina di dettaglio per gli Ambiti di Completamento (Aree ad Attuazione diretta del RU vigente non disciplinate da progetti planovolumetrici) 1:1.000

12G - Disciplina di dettaglio per le Zone di Recupero Urbanistico Periurbane 1:1.000

12H - Disciplina di dettaglio per la zona produttiva D1 (ex zona PIP D1) 1:1.500

12I - Disciplina di dettaglio per la zona produttiva D2 (ex zona PIP D2) 1:1.500

12L - Tabelle di sintesi delle nuove previsioni di progetto per le zone interessate da pianificazione attuativa dal RU vigente

12M - Stralcio di dettaglio per i Borghi rurali di Taccone e Santa Maria d'Irsi 1:1.000

Elaborati Relazione Geologica

.....

Elaborati del Piano di Protezione Civile

.....

Relazione di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica

Capo II - Parametri e classificazioni

Art. 3 - Grandezze urbanistiche. Definizioni

1. *Superficie territoriale* (ST). Misura, in mq, la superficie di una porzione di territorio comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. Alla ST si applica l'Indice di edificabilità territoriale (IET).
2. *Superficie fondiaria* (SF). Misura, in mq, la parte di area edificata o edificabile che risulta dall'aver sottratto alla ST le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Essa misura, pertanto, la superficie dell'area di sedime e di pertinenza degli edifici, e corrisponde al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire alla costruzione. La superficie fondiaria non può essere inferiore alla dimensione minima stabilita dal RU. Alla SF si applica l'Indice di edificabilità fondiaria (IEF).
3. *Superficie coperta* (SC). Misura, in mq, la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, comprensivo dei muri perimetrali e di quelli interni nonché dei cavedi e delle chiostrine, ed esclusi i balconi aggettanti, le terrazze scoperte, nonché le corti e i cortili interni scoperti aventi funzione di accesso e distribuzione alle unità immobiliari.
4. *Superficie permeabile* (SP). Misura, in percentuale, la quota di SF che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque.
5. *Capacità insediativa* (CI). Esprime il numero di abitanti insediabili ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici. Essa scaturisce dal rapporto tra SUL, come definita dal successivo Art. 4, comma 1, e la misura di 120 mc attribuita, convenzionalmente, a ciascun abitante.
6. *Carico urbanistico* (CU). Esprime l'impegno indotto sui parcheggi dalle diverse destinazioni d'uso. Esso può essere classificato come basso (CU/b), medio (CU/m) o alto (CU/a).
7. *Densità arborea* (DA). Esprime il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento.
8. *Densità arbustiva* (DAR). Esprime il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento.
9. *Isolato*. Costituisce l'unità di base del tessuto e corrisponde ad una porzione di territorio delimitata da strade pubbliche o spazi pubblici o di uso pubblico e/o, parzialmente, da diverse destinazioni di RU.
10. *Unità edilizia*. L'unità costruita composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e configuratesi, dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

Art. 4 - Grandezze edilizie. Definizioni

1. *Superficie utile lorda* (SUL). Misura, in mq, la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. Dal computo della SUL deve essere esclusa la superficie dei seguenti elementi:
 - a. vani corsa degli ascensori, vani scala, androni (la superficie a piano terra di tali spazi è esclusa dal computo della SUL in misura non eccedente la proiezione orizzontale del

- massimo ingombro dei piani sovrastanti);
- b. locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio utile abitabile;
 - c. spazi non interamente chiusi anche se coperti quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano terra;
 - d. locali completamente interrati o emergenti non oltre 0,8 ml fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, qualora destinati a funzioni accessorie (quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi) asservite alle unità edilizie o immobiliari;
 - e. parcheggi pertinenziali coperti, anche localizzati fuori terra, in misura non eccedente lo standard minimo stabilito ai sensi dell'articolo....., comma 1, delle presenti Norme;
 - f. locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, purché non adibiti a funzioni residenziali, tipo mansarda, e non contenenti locali destinati alle quotidiane esigenze familiari o ad attività professionali, fatte salve quelle destinate a stenditoio, ed aventi altezza utile media inferiore a 2,40 ml e pendenze delle falde di copertura inferiori al 35%;
 - g. ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore;
 - h. le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
2. *Superficie utile virtuale* (Suv). Esprime in termini di superficie utile la consistenza edilizia di un fabbricato esistente e corrispondente al suo volume fuori terra, come definito ai sensi del comma 4, diviso per l'altezza virtuale di 3,20 ml.
 3. *Volume del fabbricato* (Vf). È il volume da considerare ai fini delladeterminazione degli spazi per parcheggi e di ogni altra verifica che le presenti Norme, il Regolamento edilizio od altre norme vigenti prescrivano con riferimento al volume dellacostruzione. Esso è dato dalla somma delle singole SUL per le altezze virtuali (Hv) relative alle diverse destinazioni d'uso come di seguito specificate:
 - a. **superfici ad uso artigianale o industriale: Hv = ml. 4,50**
 - b. **superfici ad uso commerciale: Hv = ml. 3,10**
 - c. **superfici ad uso direzionale: Hv = ml. 3,10**
 - d. **superfici ad uso residenziale: Hv = ml. 3,10**
 - e. **superfici ad uso turistico ricettivo: Hv = ml. 3,10**
 - f. **superfici ad uso agricolo: Hv = ml. 3,10**
 - g. **superfici ad uso sportivo: Hv = ml. 3,50**
 - h. **superfici ad usi diversi da quelli sin qui indicati: Hv = ml. 3,50**

L'altezza virtuale delle superfici di cui alla lettera "b" è elevata a ml. 3,80 quando si tratti di attività commerciali qualificabili come strutture di commercio all'ingrosso oppure medie strutture ai sensi del D.Lgs. 31.03.1998, n. 114 e della Legge regionale di Basilicata 20.07.1999, n. 19 (esercizi commerciali di superficie superiore a mq. 150).

Il volume da considerare ai fini delladeterminazione degli oneri concessori è quello determinato dall'Art. 4 della Legge Regionale di Basilicata 06.07.1978, n. 28.
 4. *Volume fuori terra* (Vft). Esprime in termini di volume la consistenza dell'ingombro di un fabbricato emergente dalla linea di terra, al netto degli spazi di cui alle lettere b) e c) del comma 1. In caso di variabilità della quota di sistemazione esterna, si utilizza il valore medio dell'altezza.
 5. *Altezza degli edifici* (H). Misura, in ml, la differenza fra la quota di sistemazione esterna, così come essa è stabilita nel progetto allegato al titolo abilitativo ovvero nel verbale di linee e

quote e la più alta delle seguenti quote (con esclusione dei volumi tecnici e dei manufatti tecnologici): a) quota dell'linea di intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura e il piano verticale di facciata (linea di gronda), nel caso di edifici con copertura piana o a falda inclinata non oltre il 35%; b) quota dell'linea di colmo, nel caso di edifici con inclinazione della copertura maggiore del 35%.

6. *Numero dei livelli di pavimento sovrapposti* (Nlp). Negli edifici o in parti di essi è il numero dei livelli di pavimento sovrapposti fuori terra. Si considera livello di pavimento la superficie coperta praticabile con un'altezza minima maggiore o uguale a 2,40 m. Nel caso degli interventi di Nuova Edificazione, di cui al successivo Art. 12 delle presenti Norme, l'altezza dei livelli abitabili è fissata dal locale Regolamento edilizio.

7. *Distanza dai confini* (Dc). È la distanza minima, valutata in senso radiale, che intercorre tra il punto più esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) e il confine di proprietà o di zona.

8. *Distanza degli edifici dalle strade* (Ds). È la distanza minima, valutata in senso radiale, che intercorre tra il punto più esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) e il ciglio stradale. I valori di tale distanza sono precisati per le singole zone e sottozone individuate dal presente RU.

9. *Distanza fuori terra tra edifici* (De). È la distanza minima fuori terra, valutata in senso radiale, che intercorre tra i muri esterni perimetrali di edifici o manufatti prospicienti (con esclusione delle scale esterne, delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi).

Art. 5 - Indici. Definizione

1. *Indice di edificabilità territoriale* (IET). Esprime in mc/mq il rapporto tra il Volume utile massimo realizzabile per ogni mq di Superficie territoriale.

2. *Indice territoriale di utilizzazione edilizia* (IUT). Esprime in mq/mq il rapporto tra la Superficie utile lorda massima realizzabile per ogni mq di Superficie territoriale.

3. *Indice di edificabilità fondiaria* (IEF). Esprime in mc/mq il rapporto tra il Volume utile massimo realizzabile per ogni mq di Superficie fondiaria.

4. *Indice fondiario di utilizzazione edilizia* (IUF). Esprime in mq/mq il rapporto tra la Superficie utile lorda massima realizzabile per ogni mq di Superficie fondiaria.

5. *Indice di copertura* (IC). Esprime il rapporto percentuale tra la Superficie coperta e la Superficie fondiaria di pertinenza o comunque impegnata ai fini dell'ammissibilità della Superficie utile lorda della costruzione stessa.

6. *Indice di permeabilità* (IP). Esprime il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie permeabile e la Superficie territoriale o fondiaria, come specificato dalle presenti Norme.

Art. 6 - Coefficiente di conversione volumetrica

1. Il presente RU esprime alcune grandezze urbanistiche in valore di superficie (mq) e gli indici urbanistici nel rapporto adimensionale tra grandezze espresse in valore di superficie (mq/mq). Ai fini dell'applicazione di disposizioni nazionali, qualora sia richiesto il valore del volume in mc della costruzione, il coefficiente di conversione volumetrica per il quale occorre

moltiplicare il valore in mq dellaSUL è pari a 3,20.

Art. 7 – Glossario

1. Si definiscono *Barriere architettoniche* gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque e in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea; gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti; la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

2. Le *Opere di urbanizzazione primaria* sono quelle definite dall'Art. 4, comma 1, della Legge 847/1964 e cioè: a) le strade residenziali; b) gli spazi di sosta e di parcheggio; c) le fognature; d) la rete idrica; e) la rete di distribuzione di energia e del gas; f) la pubblica illuminazione; g) gli spazi di verde attrezzato.

3. Le *Opere di urbanizzazione secondaria* sono quelle definite dall'Art. 4, comma 2, della Legge 847/1964 e cioè: a) gli asili nido e le scuole materne; b) le scuole dell'obbligo; c) i mercati di quartiere; d) le delegazioni comunali; e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi; f) gli impianti sportivi di quartiere; g) i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie; h) le aree verdi di quartiere.

4. Sono definiti *Volumi tecnici* i volumi e i relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche (le cabine elettriche ed i locali caldaia; gli impianti per il trattamento e il condizionamento dell'aria e i relativi locali; gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali; gli extra corsa degli ascensori ed i relativi locali macchine; gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi, quali comignoli e ciminiera; i serbatoi idrici; le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere; i vani scala al di sopra della linea di gronda; le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza; gli impianti tecnologici in genere; tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili. Nel caso di interventi di Demolizione con ricostruzione e Nuova Edificazione, così come definiti al successivo Art. 12 delle presenti Norme, sono da considerarsi volumi tecnici e, quindi, non computabili ai fini del calcolo della volumetria complessiva degli edifici, per la parte rientrante nella misura minima stabilita secondo quanto disposto dal **successivo Art. delle presenti Norme e per altezze non superiori a m 3,30 lordi, i piani terreni degli edifici destinati a parcheggio privato pertinenziale e a tale destinazione vincolati con atto pubblico trascritto**. Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia, così come definiti al successivo Art. 12 delle presenti Norme, sono da considerarsi volumi tecnici e, quindi, non computabili ai fini del calcolo della volumetria complessiva degli edifici, le innovazioni necessarie per l'adeguamento degli edifici stessi alla normativa antisismica.

Art. 8 - Classificazione delle destinazioni d'uso e relativo carico urbanistico

1. Le destinazioni d'uso previste dalle presenti Norme, sono classificate, come di seguito

descritto, in ALTO MEDIO BASSO

- a. Abitative: abitazioni singole (CU/b); abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, centri residenziali per anziani, residence) (CU/b); annessi alla residenza (locali di accesso, cantine, magazzini, a diretto servizio della residenza);
- b. Commerciali: esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 150 mq) - (CU/b); medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 1.500 mq) - (CU/m); le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui;
- c. Servizi: pubblici esercizi, servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, sportelli bancari; agenzie di servizio alle persone) - (CU/m); direzionale privato (uffici e studi professionali), artigianato di servizio - (CU/b); attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, congressuali, religiose) - (con SUL fino a 500 mq: CU/a);
- d. Turistico-ricettive: strutture alberghiere (alberghi, pensioni, ostelli, strutture similari per le quali sono prescritte apposite autorizzazioni di esercizio) - (fino a 60 posti letto: CU/b; oltre 60 posti letto: CU/m); altre attrezzature turistico-ricettive (villaggi turistici, campeggi) - (CU/b);
- e. Produttive: artigianato produttivo e industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini, - (CU/m);
- f. Agricole: abitazioni agricole, agriturismo, attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia, impianti produttivi agro-alimentari, - (CU/b).
- g. Strade (spazi pubblici destinati alla circolazione e alla sosta, carrabili): viabilità statale, viabilità provinciale, strade pubbliche di livello urbano, strade pubbliche di quartiere, strade locali, strade vicinali, parcheggi pubblici di superficie, parcheggi pubblici interrati, edifici per parcheggi pubblici ad uno o più livelli fuori terra, impianti di erogazione di carburanti;
- h. Spazi pubblici destinati alla circolazione e alla sosta, pedonali: piazze pedonali, belvedere pedonali, marciapiedi e passeggiate pedonali, collegamenti pedonali meccanizzati, porticati pubblici o di uso pubblico;
- i. Aree verdi: aree a verde attrezzato; verde di arredo stradale; giardini pubblici; parchi urbani;
1. Servizi pubblici: attività di erogazione di servizi di interesse comune; attività culturali; assistenza sociosanitaria; amministrazione pubblica; servizi pubblici.
2. Per quanto riguarda gli usi non previsti nella presente classificazione si procederà per analogia.
3. Gli usi delle aree di pertinenza delle unità edilizie sono così distinti:
 - a. Aree di pertinenza con sistemazione a giardino e/o orto e aree verdi coltivate;
 - b. Aree di pertinenza con sistemazioni pavimentate;
 - c. Aree di pertinenza per parcheggi privati a servizio dell'unità funzionale e/o dell'unità edilizia;
 - d. Aree di pertinenza per parcheggi privati a servizio delle attività produttive;
 - e. Aree di pertinenza per parcheggi asserviti ai servizi e alle attrezzature.

Art. 9 - Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso

1. Le destinazioni d'uso di cui al precedente Art. 8 sono consentite alle condizioni e secondo i limiti fissati dal presente RU per le diverse zone, tessuti e ambiti.

2. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del Regolamento urbanistico. La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dal titolo abilitativo. In assenza o indeterminazione del titolo abilitativo è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile. In assenza dei citati documenti probanti, la destinazione d'uso può risultare da auto certificazione.
3. Il mutamento di destinazione d'uso non è considerato tale, ai sensi delle presenti Norme, se interessa meno del 25% dell'SUL dell'unità immobiliare.
4. A parità di Carico urbanistico, il passaggio da una destinazione all'altra, tra quelle appartenenti al medesimo raggruppamento, non costituisce variazione di destinazione d'uso.
5. Il mutamento di destinazione d'uso che non sia connesso all'esecuzione di interventi edilizi è soggetto a comunicazione.
6. Il mutamento di destinazione d'uso che sia connesso all'esecuzione di interventi edilizi che non comportino aumento di superfici o di volumi è soggetto a **SCIA**.
7. Il mutamento di destinazione d'uso che sia connesso a opere di risanamento, ove compatibili con i caratteri tipici dell'organismo edilizio, è soggetto a DIA.
8. Il mutamento di destinazione d'uso che sia connesso a opere di ristrutturazione, ove compatibili con i caratteri tipici dell'organismo edilizio, è soggetto a DIA o Permesso di costruire.
9. Il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, che comporti aumento di carico urbanistico è soggetto a Permesso di costruire ed è subordinato al reperimento delle superfici per parcheggi pubblici e pertinenziali nella misura stabilita dalle presenti Norme e dalla normativa statale e regionale vigente.

Art. 10 - Parcheggi pubblici e pertinenziali

1. Negli interventi di Demolizione e ricostruzione e di Nuova Edificazione, così come definiti dalle presenti Norme, devono essere obbligatoriamente previste le dotazioni minime di parcheggi pubblici e pertinenziali stabilite dalla vigente legislazione nazionale, di cui al DM 1444/1968 ed alla Legge 122/1989, e regionale, di cui alla LR 19/1999 '*Disciplina del commercio al dettaglio su aree private in sede fissa e su aree pubbliche*', ed in ogni caso tutte le specifiche disposizioni di settore previste dalle vigenti norme regionali o nazionali.
2. Le presenti norme si intendono automaticamente adeguate, senza la necessità di ulteriori provvedimenti, a eventuali disposizioni regionali o statali sopravvenienti, in quanto direttamente applicabili.
3. Si considerano parcheggi pertinenziali tutti gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi e la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, ecc.).
4. Gli spazi da destinare a parcheggi pertinenziali a servizio degli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di Ristrutturazione Urbanistica dovranno avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'Art. 41-sexies dellaL. 1150/42 come sostituito dal 2° comma dell'Art. 2 dellaL. 122/89 (un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione), fatti salvi i casi in cui normative specifiche prescrivano superfici superiori.

5. Il presente Regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio Comunale prescrivono in quali casi detta dotazione minima debba essere conseguita anche per interventi diversi dalla Nuova Edificazione e dalla Ristrutturazione Urbanistica.
6. Gli spazi per parcheggi pertinenziali costituiscono opere di urbanizzazione anche ai sensi dell'Art. 17, comma terzo, lettera c), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Detti spazi non sono pertanto soggetti al versamento del contributo di cui all'Art. 16 del medesimo D.P.R. 380/2001 ai sensi dell'Art. 4 della LR 28/78, salvo che per la quota eccedente quella richiesta obbligatoriamente per parcheggio.
7. Il volume da considerarsi per la determinazione della minima superficie per parcheggi richiesta è quello definito all'Art. 4, comma 3. Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.
8. Chiunque intenda avvalersi della deroga di cui all'Art. 9 comma 1 della L. 122/89, è tenuto a fornire della rispondenza dell'opera alle normative vigenti in materia di autorimesse, con particolare riferimento a quelle di prevenzione incendi. I relativi progetti dovranno pertanto essere corredati da idonea documentazione attestante la richiesta rispondenza e quando, per la natura o dimensione dell'opera, questa sia soggetta al preventivo esame del competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, prima del rilascio dell'Permesso di costruire (o dell'atto sostitutivo della medesima) dovrà essere prodotto il relativo nulla osta.
9. I parcheggi pertinenziali possono essere ricavati nell'interrato o nei piani fuori terra dell'edificio, ovvero nelle relative aree di pertinenza ovvero anche su aree che non facciano parte del lotto purché non distino più di 300 ml. misurati come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e l'edificio.
10. Gli immobili destinati a parcheggi pertinenziali sono asserviti all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto.

Art. - Standard urbanistici

La dotazione di aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi pubblici da osservare, per le diverse zone, in rapporto agli insediamenti residenziali e produttivi è regolata dal DM 1444/1968.

Art. – Altre definizioni generali

1. I **Regimi di Intervento e d'uso** ed i **Regimi Urbanistici**, definiti dal presente RU, sono quelli definiti dalla legge 23/99 e dal relativo Regolamento di Attuazione, con le specificazioni riportate negli elaborati grafici e normativi del presente RU.
2. Si definisce **Comparto** o **Isolato** un complesso edilizio circondato da strade o spazi pubblici e/o privati a cielo aperto.

3. Si definisce **Unità Minima di Intervento (UMI)** una porzione di un complesso edilizio costituita da una o più unità immobiliari collegate tra loro da ragioni funzionali, tipologiche e/o statiche, entro le quali si opera in modo unitario. Le Unità Minime di Intervento (UMI), negli elaborati di piano, sono indicate con il numero dell'rispettiva particella catastale. Le UMI individuate nella tavola dei regimi Regimi Urbanistici di dettaglio nel tessuto edilizio storico e dell'abitato consolidato sono state identificate incrociando i dati dei caratteri architettonici e tipologici con i dati d'uso del patrimonio edilizio; pertanto, in molti casi le UMI sono interessate da differenti regimi urbanistici riferiti a parti delle stesse.
4. La perimetrazione delle UMI individuate può essere modificata in fase di progetto a seguito di richiesta dei proprietari, corredata da apposita relazione tecnica che dimostri il carattere strutturalmente unitario delle nuove UMI e previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.
5. Le nuove UMI dovranno, comunque, rispettare le prescrizioni cui sono sottoposte nel presente piano.
6. Si definisce **Intervento** una successione di azioni correlate che determina il mantenimento o il cambiamento di stato fisico o di stato d'uso o di stato di diritto in uno o più immobili appartenenti ad uno dei sistemi che caratterizzano il territorio comunale, attraverso operazioni prevalentemente urbanistiche e/o edilizie.
7. I tipi d'intervento sugli edifici sono definiti dalla D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.; tuttavia, allo scopo di integrare correttamente le definizioni contenute nelle presenti norme e negli elaborati grafici si riportano negli articoli successivi ulteriori specificazioni e articolazioni.
8. In coerenza con la classificazione di cui all'art. 3, comma 1° della LUR, il presente RU classifica i tipi d'intervento, urbanistico e/o edilizio, in funzione di obiettivi generali e della qualità ed entità delle modificazioni che il singolo intervento determina sull'immobile.
9. Gli interventi possono classificarsi in:
 - a. interventi prevalentemente edilizi:
 - i. di conservazione;
 - ii. di trasformazione;
 - iii. di nuovo impianto;
 - b. interventi prevalentemente urbanistici;
 - c. di mutamento dello stato di diritto degli immobili.
10. Si definisce **stato di diritto** di un immobile l'insieme delle potenzialità urbanistiche che la pianificazione vigente stabilisce per quell'immobile.
11. Gli interventi che possono mutare lo stato di diritto di un immobile o di un gruppo di immobili sono classificabili in:
 - a. interventi di Ristrutturazione urbanistica (**RU**);
 - b. interventi di Mutamento dell' destinazione d'uso degli immobili (**MDU**).
12. Si intende per **stato d'uso** di un fabbricato:
 - a. l'utilizzazione attuale conforme a quella stabilita da una licenza, o concessione, od autorizzazione, rilasciata ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio;
 - b. nei casi di assenza dei suddetti provvedimenti abilitativi, o di loro indeterminatezza, l'utilizzazione risultante dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento,
 - c. in assenza dell' predetta documentazione, l'utilizzazione effettiva in corso al momento considerato, comprovabile, da chiunque vi abbia interesse, anche mediante legittimi atti contrattuali concernenti l'immobile interessato.

13. Si definisce **“Destinazione d’uso”** l’utilizzazione, o la gamma di utilizzazioni, alle quali sono obbligatoriamente destinati da uno strumento di pianificazione, o di attuazione della pianificazione, determinati immobili o gruppi di immobili.
14. Si distinguono:
- a. **destinazioni d’uso pubbliche**: quando le utilizzazioni prescritte rispondono ad obiettivi di interesse pubblico, o collettivo, o generale, e la loro attivazione, ed il loro mantenimento, competono esclusivamente a soggetti pubblici, od eventualmente ad altri soggetti agenti in nome e per conto di soggetti pubblici;
 - b. **destinazioni d’uso private**: quando le utilizzazioni prescritte, anche ove rispondano ad obiettivi di interesse collettivo, o generale, sono attivabili, e mantenibili, ad opera di qualsiasi soggetto.
15. **Le opere di urbanizzazione**, appartenenti alla SRAU, vengono classificate come di seguito
- a. Opere di urbanizzazione primaria:
 - i. strade residenziali, veicolari e pedonali;
 - ii. spazi di sosta e di parcheggio;
 - iii. fognature;
 - iv. rete idrica;
 - v. rete di distribuzione dell’energia elettrica, del gas e del telefono;
 - vi. pubblica illuminazione;
 - vii. spazi di verde attrezzato.
 - b. Opere di urbanizzazione secondaria:
 - i. asili nido e scuole materne;
 - ii. scuole dell’obbligo;
 - iii. mercati di quartiere;
 - iv. edifici amministrativi;
 - v. chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - vi. impianti sportivi di quartiere;
 - vii. centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
 - viii. aree verdi di quartiere.
16. Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai servizi pubblici.

Art. - Applicazione degli indici urbanistici

L’uso degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria corrispondente ad una determinata superficie, nella misura massima prevista dal presente RU per ciascuna zona, esclude ogni successiva richiesta di altra concessione a edificare sulle medesime superfici. E’ fatto salvo il diritto, in caso di demolizione e ricostruzione dell’edificio mantenere il volume legittimamente realizzato, a condizione che non venga variata la superficie fondiaria asservita, per realizzare la volumetria consentita, a far data dalla data di adozione del presente RU.

Qualora un’area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di Piano vanno comunque rispettati e computati sia per le costruzioni conservate, sia per quelle nuove da edificare.

Al di fuori dei casi esplicitamente previsti dalla disciplina del vigente RU, non è ammesso il trasferimento dei diritti di edificabilità tra aree con differente disciplina urbanistica ai sensi del presente RU.

Art. – Perequazione Urbanistica

La perequazione urbanistica si fonda sul riconoscimento di una edificabilità convenzionale e potenziale alle diverse classi di suoli individuate sulla base della considerazione delle differenti situazioni di stato di fatto e di diritto delle stesse ed indipendentemente dalle destinazioni d'uso che il piano attribuirà a ciascun suolo.

Di norma la edificabilità convenzionale riconosciuta si trasformerà in reali diritti edificatori attraverso la modalità di trasferimento dei diritti edificatori (riconosciuti a tutti i terreni compresi in Comparti o Distretti perequativi) nelle aree destinate dal piano alla edificazione privata, anche a distanza secondo modalità attuative previste sempre dal piano.

In conseguenza del riconoscimento di una edificabilità a tutti i suoli, a prescindere dalla destinazione d'uso prevista dal piano per gli stessi, diviene possibile la cessione gratuita da parte dei proprietari interessati dei suoli destinati ad uso pubblico.

In tale ultima categoria sono da comprendere non solo le aree destinate alla viabilità ed agli standard di legge, ma anche suoli che il Comune potrà utilizzare per perseguire finalità di pubblico interesse (edilizia economica e popolare o permutate con i proprietari di suoli che saranno ceduti al comune per la realizzazione di opere ed interventi pubblici e di pubblico interesse).

I proprietari di aree destinate dal piano a lotti edificabili mantengono la proprietà dell'area ed i diritti di godimento della stessa ma sulla stessa potranno realizzare solo la cubatura convenzionale loro spettante in base alla applicazione degli indici convenzionali attribuiti dal piano alle aree di proprietà in riferimento allo stato di fatto e di diritto; la volumetria convenzionale eccedente quella loro spettante, necessaria per realizzare l'intervento costruttivo consentito dal piano, dovrà essere, dagli stessi soggetti attuatori degli interventi, direttamente acquistata da altri proprietari compresi nel Distretto; in alternativa, gli stessi proprietari delle aree edificabili dovranno accordarsi con altri proprietari consentendo a questi ultimi di realizzare, secondo un progetto unitario, le volumetrie spettanti.

1. Il RU ripartisce i diritti edificatori, secondo principi di equità ed uniformità, tenendo conto sia della disciplina urbanistica previgente, sia dell'edificazione esistente e della sua legittimità, sia del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico o generale.
 - a. L'esclusione dai diritti edificatori assegnati dal RU, delle proprietà interessate da costruzioni non legittime;
 - b. L'attribuzione al Comune di una quota dei nuovi diritti edificatori previsti dal presente RU da destinare a finalità di interesse pubblico;
 - c. L'attribuzione di diritti edificatori a fronte della cessione al Comune di aree a destinazione pubblica (Aree con destinazione a Verde pubblico e Attrezzature pubbliche di livello locale).
4. Fatti salvi i criteri di attribuzione differenziata di diritti edificatori, derivati dai principi di cui al comma 2, il RU garantisce ai proprietari interessati dagli strumenti urbanistici esecutivi, l'equa ripartizione dei diritti edificatori, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà.
5. Indipendentemente dai criteri e modalità di attribuzione dei diritti edificatori, il RU garantisce la ripartizione degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione in proporzione ai diritti edificatori assegnati.

Capo IV - Definizione delle categorie degli interventi edilizi

Art. – Elementi costitutivi degli edifici e glossario degli interventi

Con riferimento agli edifici a qualunque uso destinati si adottano le seguenti definizioni:

Sono **elementi strutturali**:

- le strutture di fondazione;
- le strutture verticali continue e puntiformi;
- le strutture orizzontali piane: solai, terrazzi e balconi;
- le strutture voltate;
- le strutture di collegamento verticale: scale, ascensori e montacarichi;
- le strutture di copertura di qualsiasi tipo;
- i porticati e le logge;
- gli elementi di presidio statico catene, speroni, etc.

Sono **elementi complementari interni**:

- le pareti non portanti;
- le controsoffittature piane e voltate;
- i soppalchi;

Sono **elementi complementari esterni**:

- le aperture: finestre, porte, etc.
- i lucernari;
- le pensiline;

Sono **elementi di finitura**:

- le superfici parietali esterne: intonaci, coloriture esterne, superfici murarie faccia a vista;
- gli elementi decorativi: marcapiani, elementi delimitanti le aperture, etc.;
- gli infissi, i serramenti ed i sistemi di oscuramento;
- le ringhiere e le inferriate;
- gli elementi non strutturali dellacopertura;

Sono **elementi tecnici**:

- gli impianti tecnologici;
- i sistemi di protezione degli orizzontamenti e delle strutture verticali (vespai, scannafossi, drenaggi, etc.).

Art. – Interventi edilizi di conservazione

Sono interventi di conservazione quelle azioni finalizzate al mantenimento o al restauro/ripristino delle caratteristiche costitutive dell'immobile o dell'insieme d'immobili oggetto dell'intervento, comprese nelle seguenti categorie di intervento:

- Manutenzione Ordinaria (**MO**)
- Manutenzione Straordinaria (**MS**)
- Manutenzione Straordinaria conservativa (**MSC**)
- Risanamento conservativo con riqualificazione tipologica e formale (**RC**)
- Restauro (**R**).

Manutenzione Ordinaria

Si definiscono "interventi di manutenzione ordinaria" quelli 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 (art. 31, lettera a, legge 457/78).

L'integrazione di impianti tecnologici esistenti comprende l'ammodernamento di impianti anche con aggiunta di componenti tecnologiche, ma non la realizzazione di nuovi impianti, o la realizzazione ex-novo di vani per ospitare servizi igienici o impianti tecnologici.

Gli interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) non possono comportare modifica alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio né alterazione o modifica degli elementi architettonici e decorativi degli edifici.

Possono riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia la ritinteggiatura esterna dei prospetti di un edificio deve essere estesa all'intera facciata, se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico ed a tutte le facciate se visibili da spazi di uso pubblico.

Con specifico riferimento agli edifici, sono interventi di Manutenzione Ordinaria:

- le opere interne di riparazione, pulitura, rinnovamento e sostituzione di intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di ventilazione; aggiunta di nuovi apparecchi sanitari in bagni esistenti, aggiunta di nuove canalizzazioni per liquidi, aeriformi, ecc.;
- le opere esterne di riparazione, pulitura, rinnovamento e sostituzione di intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti, manti di copertura, guaine tagliamuro, impermeabilizzazioni, grondaie, pluviali, canne e comignoli, antenne, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni e arredi dell'area di pertinenza.

Manutenzione Straordinaria (MS) e Manutenzione Straordinaria conservativa (MSC)

Ai fini del presente regolamento, negli ambiti del tessuto edilizio storico e dell'abitato consolidato - regolamentato dai regimi urbanistici e in riferimento all'analisi tipologica condotta sul tessuto edilizio storico, e ai processi evolutivi e di trasformazione dell'abitato - si distinguono le seguenti tipologie di interventi di Manutenzione Straordinaria che comprendono interventi da progettarsi ed eseguirsi nel rispetto delle NTA del R.U. e del Regolamento Edilizio:

1. Manutenzione Straordinaria
2. Manutenzione Straordinaria conservativa (MSC)

Manutenzione Straordinaria

Si definiscono "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché per adeguare dimensionalmente e funzionalmente le unità immobiliari comprese nelle UMI, sempre che, in quest'ultimo caso, non si alterino i volumi e le superfici complessive delle UMI e non si modifichino le destinazioni d'uso delle stesse, a meno dei casi specificamente previsti dal presente RU.

Tali opere e modifiche non possono comportare alterazioni della posizione delle strutture orizzontali ovvero di quelle verticali aventi carattere strutturale, né l'introduzione di nuovi orizzontamenti, né comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Sono consentite le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna di singoli edifici o Unità Edilizie o parti di essi, comprensiva di frazionamenti od accorpamenti delle

unità immobiliari esistenti, a condizione che non siano alterati i caratteri tipologici originari, i volumi, la collocazione dei solai e gli elementi verticali strutturali e collegamenti verticali, e che siano conservati i caratteri architettonici e decorativi interni ed esterni degli edifici, nel rispetto dei principi conservativi.

Con specifico riferimento agli edifici, sono interventi di Manutenzione Straordinaria:

1. le opere interne, oltre quelle di Manutenzione Ordinaria, sono:
 - a) consolidamento delle strutture portanti interne comprese le fondazioni;
 - b) interventi per la deumidificazione e l'isolamento;
 - c) sostituzione di solai;
 - d) apertura e chiusura di porte;
 - e) realizzazione, eliminazione o modificazione di tramezzi interni, di pavimenti e rivestimenti;
 - f) realizzazione di locali per servizi igienici e tecnologici ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
 - g) rifacimento di collegamenti verticali interni ad un'unità immobiliare;
 - h) dotazione di nuovi impianti tecnologici;
 - i) costruzione di canne, cavedii, condotte e simili all'interno dell'edificio;
 - j) costruzione di spazi tecnici praticabili interrati che non incidano sulla stabilità dell'immobile e non modificano la sagoma dell'edificio.
 - k) le opere per la realizzazione di soppalchi all'interno della stessa unità immobiliare purché non comportino modifiche alle strutture portanti del fabbricato, nei limiti e alle condizioni.....

2. le opere esterne, oltre le opere di Manutenzione Ordinaria, sono:
 - a) opere di sostegno e di contenimento; sottomurazioni e interventi nel sottosuolo;
 - b) rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali; è ammesso, ai fini della coibentazione, l'ispessimento della copertura per un'altezza massima di 10 cm., fermi restando la posizione del solaio interno e la quota di gronda.
 - c) consolidamento e rifacimento parziale delle murature anche previa demolizione.
 - d) eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio che non possono essere considerati stratificazioni storiche e/o originarie;
 - e) opere d'allacciamento alle reti fognarie;
 - f) pavimentazioni e sistemazioni dell'area di pertinenza che non riducano la superficie permeabile;

Più in generale sono da considerare interventi di manutenzione straordinaria: il rifacimento degli infissi esterni, il rifacimento e l'installazione d'impianti di riscaldamento o di raffreddamento anche d'uso comune, d'impianti d'ascensore, montacarichi o piattaforme elevatrici che non modificano i prospetti esterni, d'impianti d'accumulazione e sollevamento idrico.

Non è ammessa, di norma, la manutenzione straordinaria delle parti di edificio realizzate in superfetazione di cui il piano prevede la eliminazione.

La realizzazione di nuovi servizi igienici è sempre subordinata al rispetto tipologico ed alla demolizione delle superfetazioni esterne.

La Manutenzione Straordinaria non può dare luogo a modifiche delle dimensioni dell'edificio se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi portanti per finalità strutturali o per esigenze di contenimenti energetici.

Ai sensi dell'art. 26 della L. 10/91, i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni,

relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al ripristino ed all'uso razionale dell'energia, in edifici ed impianti industriali, sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria.

Ai sensi dell'art. 7, secondo comma, della L. 13/89, le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche che consistano in rampe ed ascensori esterni ovvero i manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, sono parimenti assimilate alla manutenzione straordinaria.

Manutenzione Straordinaria Conservativa (MSC)

Riguarda gli edifici di origine storica o di tipo tradizionale prevalentemente integri che hanno subito alterazioni dei caratteri tipologici originari, o che conservino ancora elementi architettonici di pregio, o che conservino ancora caratteristiche tipologiche e formali originarie, tali da rappresentare, sia individualmente che in rapporto al contesto, una testimonianza della tradizione e della cultura edilizia locale.

E' finalizzata al recupero dell'impianto tipologico, formale e strutturale dell'organismo edilizio, mediante interventi di ripristino o miglioramento tipologico e formale degli elementi costruttivi alterati, anche con modeste reintegrazioni o sostituzioni di parti.

Comprende gli interventi di Manutenzione Straordinaria parzialmente conservativa che prevedono la conservazione e il restauro degli elementi tradizionali qualificanti e di particolare pregio, e la ristrutturazione delle parti e degli elementi, sia interni che esterni all'edificio, alterati a causa di modifiche recenti o comunque privi di qualità significative.

In particolare prevede:

- la conservazione, il restauro, il consolidamento delle murature e delle strutture che formano l'ossatura portante dell'organismo edilizio originale o frutto di successive ristrutturazioni storiche anche con reintegrazione, rifacimento o sostituzione parziale di parti;
- la conservazione della forma e dell'apozizione originale di vani di porte e finestre che, per connotazioni stilistiche e costruttive e rapporti formali e compositivi, sono da attribuire all'assetto storicamente consolidato dell'edificio;
- il recupero, il ripristino ed il restauro di tutti gli elementi decorativi di pregio architettonico e storico-ambientale;
- il ripristino dei singoli elementi costruttivi e architettonici incongrui per l'integrità compositiva e formale dei prospetti e per il contesto edificato.

Possono essere realizzate modeste modifiche alle aperture esterne dei piani terra purché non incidenti su elementi in pietra, cornici, decorazioni, archi ecc., con valutazione da parte dell'U.T.C. della congruità del nuovo assetto e nel rispetto dei criteri sopra descritti limitate e nel rispetto di quanto definito ai successivi articoli.

La Manutenzione Straordinaria parzialmente conservativa comprende:

- le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna di singoli edifici o Unità Edilizie o parti di essi, comprensiva di frazionamenti od accorpamenti delle unità immobiliari esistenti, a condizione che non siano alterati i caratteri tipologici originari, i volumi, la collocazione dei solai e gli elementi verticali strutturali e collegamenti verticali, e che siano conservati i caratteri architettonici e decorativi interni ed esterni degli edifici, nel rispetto dei principi conservativi;
- interventi di modesta entità modificativi e integrativi compatibili con l'edificio, indispensabili ai fini statici o funzionali ma esteticamente poco apprezzabili e non pregiudizievoli per la conservazione degli elementi qualificanti o di pregio e qualità storico-architettonica dell'intera unità edilizia.
- il cambio di destinazione d'uso fra le funzioni definite compatibili dal R.U, fatte salve le

specifiche disposizioni statali e regionali. Sono escluse le attività insalubri, nocive, rumorose, moleste o comunque incompatibili con il mantenimento della prevalente funzione residenziale e dei caratteri propri del contesto edilizio storico.

- il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari nell'ambito dello stesso comparto edilizio, a condizione che non si arrechi pregiudizio alla tutela dei caratteri storico-tipologici dell'unità e del comparto edilizio.

Risanamento conservativo (RC)

Comprende gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed a ripristinarne i caratteri tipologici originari, mediante un insieme sistematico di opere che - nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali - ne assicurino la funzionalità e l'uso compatibile. Gli interventi sono, pertanto, finalizzati a raggiungere un equilibrio tra le esigenze di conservazione e quelle di attualizzazione funzionale, con individuazione di destinazioni e modalità d'uso compatibili con il fabbricato.

Il risanamento conservativo è applicabile in edifici che ricadono in aree di antica formazione, e nei tessuti storici consolidati. E' applicabile agli edifici che conservino ancora elementi architettonici di pregio e caratteristiche tipologiche o costruttive dell'epoca.

Il Risanamento Conservativo RC comprende :

- il consolidamento ed il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio,
- le opere di consolidamento e ripristino delle componenti architettoniche e decorative aventi valore storico, con particolare attenzione a strutture voltate, ai solai lignei e agli elementi di distribuzione verticale,
- la conservazione degli elementi di finitura originari e la conservazione e il recupero degli elementi costruttivi e decorativi interni ed esterni.
- l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- interventi finalizzati all'adeguamento igienico-funzionale, comportanti limitate modifiche allo schema distributivo interno, senza alterazioni delle parti aventi interesse storico-artistico,
- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio che non possono essere considerati stratificazioni storiche.

Non sono ammessi aumenti e alterazioni dei volumi e delle superfici, se non chiaramente motivati da esigenze di ripristino storico-tipologico. E' sempre prescritta la eliminazione delle aggiunte di carattere superfetativo e l'eliminazione degli elementi estranei.

Sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma delle strutture portanti orizzontali e verticali, ivi compreso il solaio di copertura, qualora queste strutture non abbiano già subito spostamenti o modifiche rilevanti; sono caratteristiche tipologiche da conservare la sagoma fuori terra ed il profilo fuori terra qualora le stesse si presentino non modificate; sono inoltre da conservare la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale originali.

Se non diversamente normato dalle schede di dettaglio, l'intervento di risanamento conservativo in generale consente, solo se compatibili con le esigenze di conservazione dell'organismo architettonico:

- l'accorpamento, la suddivisione delle unità immobiliari o la variazione della loro dimensione nell'ambito dell'edificio,
- la realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti,

- la realizzazione di soppalchi destinati ad abitazione non permanente, purché non comportino modifiche alle strutture portanti del fabbricato ed alle parti aventi interesse storico-artistico.

Restauro (R)

Per restauro si intende l'intervento diretto sull'immobile volto a mantenere l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione del bene nel rispetto dei principi della moderna cultura del restauro conservativo. Le opere possono riguardare il ripristino degli aspetti architettonici e delle parti alterate, valorizzando il carattere formale documentato come storicamente prevalente, e garantendo la documentazione stratigrafica dei diversi assetti assunti dall'organismo architettonico nel tempo.

Il Restauro comprende :

- la ricostruzione filologica di limitate parti eventualmente demolite o alterate.
- la conservazione o il ripristino, ove alterato, dell'impianto distributivo originario.
- la conservazione o il ripristino degli elementi di finitura originari.
- le opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio.
- le opere di consolidamento e recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative aventi valore storico, con particolare riguardo alle strutture voltate, ai solai lignei e agli elementi di distribuzione verticale.

Rientrano nella categoria del restauro il frazionamento di una unità funzionale in più unità, quando trattasi di ripristino di un assetto distributivo documentato come originario.

E' fatto comunque obbligo di eliminare le superfetazioni e le aggiunte recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio.

Il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale volto ad eliminare o minimizzare il rischio sismico.

Non è compatibile con questa categoria di intervento il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento di elementi accessori. Il restauro deve essere inteso sia come intervento teso a restituire leggibilità ed uso del bene, sia come intervento manutentivo necessario ad assicurare, materialmente e culturalmente, la durata del bene. Questa categoria di intervento si applica obbligatoriamente sui beni culturali di cui al Titolo I del D.lgs 490/99.

Art. – Interventi edilizi di trasformazione

Sono interventi edilizi di trasformazione quelli che prevedono modifiche, anche radicali, alle caratteristiche costitutive attuali degli edifici. In particolare, sono previsti i seguenti interventi:

- la Ristrutturazione Edilizia (**RE**);
- la Demolizione e Ricostruzione (**DR**);
- la Demolizione senza Ricostruzione (**D**);

Sono inoltre previsti, nei casi specificati negli elaborati grafici generali e di dettaglio relativi alla zona di valore storico-ambientale, interventi di ampliamento come specificato ai successivi commi.

Ristrutturazione edilizia (RE)

Sono definiti interventi di *Ristrutturazione edilizia* (RE), ai sensi dell'Art. 31 della Legge

457/1978, 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, senza ampliamento all'esterno della sagoma esistente. Tali interventi sono distinti nelle seguenti sotto-categorie:

- RE1 (Ristrutturazione edilizia senza aumento della SUL);
- RE2 (Ristrutturazione edilizia con aumento della SUL);

Il R.U. individua e definisce gli interventi di ristrutturazione edilizia ammissibili, da realizzare nel rispetto della normativa di dettaglio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, possono riguardare le seguenti opere :

- demolizione parziale o totale di un singolo edificio e sua ricostruzione, secondo i parametri fissati dalle presenti norme o da norme urbanistiche attuative, a condizione che l'intervento non muti l'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito e che lo stesso avvenga all'interno della sagoma preesistente, a meno di prescrizioni di dettaglio e fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- la demolizione e l'eventuale ricostruzione delle parti sostanzialmente manomesse ed alterate, o comunque prive di caratteri qualificanti, con sostituzioni, modifiche o ricostruzioni da realizzare comunque nel rispetto della normativa di dettaglio;
- sopraelevazioni e ampliamenti connessi funzionalmente alla ristrutturazione dell'edificio preesistente, se previsti da normativa di dettaglio,

In generale, sono da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi che entro la sagoma preesistente, prevedono:

- a) la modifica al posizionamento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale);
- b) la modifica delle caratteristiche tipologiche dell'edificio;
- c) la variazione delle altezze di interpiano;
- d) la creazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai;
- e) la trasformazione di superficie accessoria (Snr) in superficie utile (Su);
- f) il cambio di destinazione fra le funzioni d'uso definite compatibili dal R.U. vigente;
- g) l'accorpamento o suddivisione delle unità immobiliari ed alla variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
- h) la realizzazione ex-novo di autorimesse o altre pertinenze interrato.
- i) modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti, delle superfici utili

Demolizione e ricostruzione (DR)

Gli interventi di ricostruzione comprendono:

- la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza dell'edificio, di una nuova costruzione avente una sagoma che può essere diversa da quella dell'edificio preesistente,
- la ricostruzione, sulla stessa area di pertinenza dell'edificio, di costruzione crollata o demolita avente una sagoma che può essere diversa da quella dell'edificio preesistente.

L'intervento di ricostruzione è equiparato ad un intervento di nuova costruzione ed è soggetto al rispetto della normativa urbanistica edilizia prevista dal RU per le diverse zone dell'abitato.

Se non espressamente indicato dal RU è sempre consentito, in caso di ricostruzione totale, il mantenimento delle volumetrie esistenti, purchè legittime e nel rispetto della disciplina generale e di dettaglio prevista dal presente strumento.

Demolizione senza ricostruzione (D)

Gli interventi sono finalizzati alla demolizione delle unità edilizie prive di idoneità funzionale, e che versano in pessimo stato di conservazione e sono assimilabili a ruderi. Gli interventi consistono nella demolizione di costruzioni preesistenti e nella risistemazione del sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale; l'intervento di demolizione comporta e comprende sempre gli interventi di bonifica ambientale.

Interventi di ampliamento

Tali interventi sono ascrivibili al Regime di trasformazione e comprendono:

- gli incrementi dell'altezza degli edifici finalizzati all'adeguamento dell'altezza utile interna dell'ultimo livello (**AH**) che determinano un incremento del volume totale senza incremento della superficie utile;
- le sopraelevazioni (**AS**) degli edifici che determinano un incremento della superficie utile e del volume totale;

Alcuni degli interventi di sopraelevazione e di adeguamento delle altezze sono regolati dalla normativa di dettaglio.

Art. – Interventi edilizi di Nuova Edificazione

Interventi di Nuova Edificazione

Sono quei nuovi interventi costruttivi che vanno ad interessare aree già urbanizzate o da urbanizzare totalmente o prevalentemente inedificati, secondo la destinazione prevista dal RU. L'intervento di nuova edificazione consiste nella edificazione di qualsiasi manufatto edilizio fuori terra o interrato che, indipendentemente dalla durata, dalla amovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile. Comprende tutte le trasformazioni edilizie e urbanistiche del territorio non rientranti nelle categorie precedenti.

Sono da considerarsi tali:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente e con propria autonomia strutturale, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f;
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

g) 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 inedificato.

Il progetto della nuova edificazione, dovrà prevedere la viabilità carrabile e pedonale, la sistemazione delle aree scoperte e gli spazi destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti. I punti di raccolta dei rifiuti dovranno essere opportunamente schermati da siepi che limitino l'impatto visivo e le polveri e dovranno prevedere un adeguato spazio di sosta provvisoria per l'automezzo.

Art. – Interventi Urbanistici: Interventi di ristrutturazione urbanistica e Mutamento dello stato di diritto degli immobili

Ristrutturazione urbanistica (RU).

Si intendono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi comprendenti anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e dell'aree stradale (art. 31, lettera e, L. N. 457/78)

La ristrutturazione urbanistica, nei casi ammessi dal R.U., è un insieme coordinato di interventi edilizi ed urbanizzativi effettuati su una porzione di tessuto urbano, nei limiti utilizzativi esistenti o previsti dal R.U., finalizzati al riordino planovolumetrico e funzionale dell'edificato, compresi il risanamento igienico – edilizio e il ripristino degli edifici, la riorganizzazione e l'integrazione infrastrutturale, il recupero e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali e culturali della zona oggetto di intervento.

Con l'intervento di ristrutturazione urbanistica si possono individuare, per l'area interessata, nuovi regimi urbanistici e nuovi regimi d'uso.

Interventi di mutamento della destinazione d'uso di un immobile (MDU); il mutamento dello stato d'uso di un immobile può avvenire nell'ambito delle stesse destinazioni d'uso consentite per le diverse zone dal RU se rientra già in una delle tipologie previste e senza che questo comporti l'intervento di MDU. Quando lo stato d'uso attuale non è conforme alle destinazioni d'uso consentite dal RU dovrà prevedersi un intervento di mutamento della destinazione d'uso, eventualmente a titolo oneroso, secondo quanto stabilito dalla disciplina comunale e dalla normativa nazionale e regionale di settore.

TITOLO II

CLASSIFICAZIONE DEI SUOLI, REGIMI D'USO E REGIMI DI INTERVENTO

Art. – Classificazione dei Suoli

Le previsioni del RU sono state precedute da una Classificazione dei Suoli relativa alle aree comprese in Ambito Urbano ed in Ambito Periurbano e di seguito riportata:

Suoli Urbanizzati (SU)

ABITATO STORICO

Tessuti urbani di valore storico, architettonico ed ambientale

- Edifici e complessi speciali di interesse culturale
- Edifici e complessi speciali di interesse culturale isolati
- Edifici residenziali a tipologia complessa e definita ed aree pertinenziali
- Edilizia residenziale di base ed aree pertinenziali
- Edifici residenziali ed aree pertinenziali ricadenti in aree potenzialmente instabili

Tessuti urbani della prima espansione extramurale (come da tavola RU di dettaglio per il perimetro)

- Edifici residenziali di qualità ad impianto unitario ed aree pertinenziali
- Edilizia residenziale di base ed aree pertinenziali

ABITATO CONSOLIDATO

Tessuti urbani di seconda espansione con impianto a scacchiera e maglia viaria ortogonale regolare (1)

- Aree private edificate ed edifici di qualità destinati a funzioni prevalentemente residenziali
- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali

Tessuti urbani di seconda espansione con impianto ad isolato allungato e maglia viaria irregolare (2)

- Aree private edificate ed edifici di qualità destinati a funzioni prevalentemente residenziali
- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali

Tessuti urbani di seconda espansione a scacchiera con isolati allungati e maglia viaria non ortogonale (3 e 7)

- Aree private edificate ed edifici di qualità destinati a funzioni prevalentemente residenziali
- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da mantenere e ristrutturare

Tessuti urbani di terza espansione con impianto a scacchiera e maglia viaria ortogonale (4)

- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali
- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali
- Aree private inedificate destinate a funzioni prevalentemente residenziali

ABITATO DI RECENTE FORMAZIONE

Tessuti urbani di recente formazione non pianificati con edifici isolati a tipologia in linea
(5)

- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali

Tessuti urbani di recente formazione con edifici isolati a corpo semplice e tipologia definita
(6)

- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali

Tessuti urbani di recente formazione pianificati con edifici isolati di tipologie varie (8)

- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali

ABITATO INCOMPLETO E NON ORGANIZZATO

- Edifici ed aree pertinenziali a prevalente destinazione residenziale compresi in zone parzialmente attuate in base a Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata
- Edifici ed aree pertinenziali a prevalente destinazione residenziale ai margini dell'abitato in ex zone di recupero urbanistico ad attuazione indiretta
- Edifici ed aree pertinenziali compresi in aree artigianali (in zona PIP/programmi integrati)
- Edifici ed aree pertinenziali a prevalente destinazione residenziale ubicati ai margini dell'abitato
- Edifici ed aree pertinenziali a prevalente destinazione produttiva ubicati ai margini dell'abitato

Suoli Non Urbanizzati (SNU)

attualmente utilizzati:

a fini agricoli

a fini forestali

attualmente dimessi;

aree complesse:

di riqualificazione ambientale

di riduzione delle conflittualità ambientali

non urbanizzabili:

per valori naturalistici, ambientali, paesistici, archeologici, agronomici

per rischi di natura geologica o morfologica

per vincoli ope legis ex L. 1497/39, 431/85, vincolo idrogeologico

zone di rispetto cimiteriale, da strade, ecc.

Suoli Riservati alla Armatura Urbana (SRAU)

Infrastrutture per la mobilità

Aree per la viabilità carrabile

Aree e spazi pubblici e di uso pubblico pedonali

Aree private destinate alla viabilità carrabile

Aree di parcheggio pubblico

Aree per il tempo libero

Aree ed impianti per il gioco e lo sport

Aree attrezzate a verde pubblico

Aree ed impianti privati ad uso pubblico

Attrezzature integrate

Edifici ed aree pertinenziali per attrezzature pubbliche e di interesse collettivo (direzionalità, amministrazione, ricerca, cultura, spettacolo, ricettività, centri commerciali)

Attrezzature sociali

Aree ed edifici per l'istruzione (asilo nido, scuola materna, elementare, media, istruzione superiore)

Aree ed edifici per l'assistenza socio-sanitaria (socio sanitarie, centro civico cimitero)

Aree di verde urbano

Aree destinate a verde urbano e di decoro

Aree per attrezzature pubbliche e collettive

Aree ed edifici per attrezzature tecniche ed impianti tecnologici (centrali ed impianti per energia elettrica, acqua, gas, telefonia, radiofonia centrali ed impianti per il trattamento di rifiuti solidi urbani, rifiuti liquidi macello).

Aree ed impianti per infrastrutture tecnologiche

Aree ed impianti per distributori di carburante

Aree soggette a rischio e pericolosità idrogeologica

La sovrapposizione delle aree soggette a rischio e pericolosità idrogeologica ed idraulica alle differenti tipologie di SU, SNU e SRAU determina limitazioni all'uso ed alla trasformazione delle aree e degli edifici secondo la normativa del Piano Stralcio di Bacino.

Art. - Regimi di Intervento

Sono quelli definiti all'art. 4 della legge 23/99 con le specificazioni riportate negli elaborati grafici relativi ai regimi urbanistici per gli edifici e le aree.

Art. - Regimi d'Uso del Territorio Comunale

Ai sensi dell'LUR n. 23/99 e del Regolamento di attuazione della stessa, il territorio comunale può essere interessato dai seguenti Regimi d'Uso:

- Uso insediativo-residenziale e relativi servizi (**R**);
- Uso produttivo, per la Produzione di beni e servizi alle famiglie ed alle imprese (**P**);
- Uso culturale e ricreativo per il Tempo libero (**CT**);
- Uso infrastrutturale o Tecnico e tecnologico (**TN**).

Uso insediativo-residenziale e relativi servizi (R)

Ai fini dell'attuazione del presente RU si adotta la seguente classificazione:

Uso insediativo-residenziale e relativi servizi (R), comprende:

- **abitazioni ordinarie:**
 - alloggi;
 - servizi di pertinenza agli alloggi (cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, ricoveri privati di veicoli e simili).

- **abitazioni rurali**; per esse si intendono le abitazioni organicamente connesse alle necessità abitative degli addetti alle attività agricole, silvocolturali, pastorali, zootecniche, acquacolturali, nonché dei loro nuclei familiari.
- **edifici di servizio e attrezzature per l'attività in agricoltura**;
- **abitazioni specialistiche**, per esse si intendono: le residenze riservate ad una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie dell'apopolazione (anziani, disabili e simili); le residenze funzionalmente connesse a sedi di attività produttive. Esse sono caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni e/o di servizi di pertinenza agli alloggi, oppure di ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi.
- **abitazioni collettive**; per esse si intendono le abitazioni volte principalmente a dare alloggio, ed a consentire lo svolgimento di peculiari attività, a determinate comunità o gruppi, e pertanto caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi.

Uso produttivo, per la Produzione di beni e servizi alle famiglie ed alle imprese (P)

L'Uso produttivo, per la Produzione di beni e servizi alle famiglie ed alle imprese (P), comprende:

- **manifatturiero**; si intendono gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni. Sono comprese:
- **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni**;
- **artigianato ed industria di produzione di beni vari, diversi da quelli di cui ai numeri precedenti**;
- **artigianato di servizio**;
- **ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma**; nelle maggiori unità di spazio interessate sono altresì comprese funzioni strettamente complementari quali la somministrazione di cibi e bevande e la vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma;
- **commercio all'ingrosso**; si intendono le attività di commercializzazione all'ingrosso di qualsiasi genere, esclusi combustibili, i minerali ed i prodotti chimici per l'industria; gli spazi funzionali a tali attività comprendono i magazzini e/o i depositi dei generi commercializzati, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti e per processi produttivi strettamente complementari;
- **commercio al dettaglio di piccola e media dimensione**, comprensivo di tutte le attività attinenti la vendita al dettaglio di qualsiasi prodotto;
- **commercio al dettaglio di carburanti per veicoli a motore**; essi comprendono le attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, nonché le piccole attività di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma;
- **pubblici esercizi di vendita e consumo di alimenti e bevande**;
- **commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche**, inteso come l'attività di vendita al minuto, o di somministrazione al pubblico di alimenti o bevande, esercitata su spazi scoperti mediante impianti non fissati permanentemente al suolo;
- **magazzini**, intesi come strutture aventi autonomia insediativa e funzionale, per la raccolta, il deposito, lo stoccaggio, la custodia, la conservazione, lo smistamento, la manipolazione e la movimentazione di merci; essi comprendono, oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di supporto e di servizio, gli uffici per

l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, gli spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;

- **depositi a cielo aperto**, intesi come spazi scoperti destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di materiali ferrosi, e simili; essi comprendono altresì piccole strutture amovibili e precarie per guardiole e servizi;
- **esposizioni merceologiche**, intese come fiere-mercato, fiere campionarie, mostre mercato, nonché ogni altra esposizione o mostra, di qualsiasi settore merceologico, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti;
- **attività ricettive**, cioè attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, includenti sia le parti adibite ad uso riservato (stanze con o senza servizi, miniappartamenti e simili) sia le eventuali parti ad uso comune, di soggiorno e di ritrovo, o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili); esse si articolano in:
 - **alberghi, motel, villaggi albergo;**
 - **residenze turistico-alberghiere;**
 - **campeggi;**
 - **villaggi turistici;**
 - **aree di sosta attrezzate per roulotte e caravan;**
 - **ostelli;**
 - **esercizi di affittacamere;**
 - **case e appartamenti per vacanze;**
 - **agriturismo;**
 - **attività direzionali**, comprensive delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa; essa include le funzioni di supporto e di servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti, ma esclude le attività di diretta erogazione di servizi rivolti al grande pubblico.
 - **strutture per l'erogazione diretta di servizi**, comprensive di tutte le attività, pubbliche e private, direttamente erogatrici di servizi, alle persone od alle imprese, che non siano incluse in altri numeri del presente comma; esse sono relative sia agli spazi per l'esercizio di tali attività che a quelli di servizio e di supporto; esse si articolano in:
 - **uffici aperti al pubblico**, quali: gli uffici delle pubbliche amministrazioni per la richiesta ed il rilascio di certificazioni, di procedimenti abilitativi, di prestazioni assistenziali diverse da quelle di intervento curativo, e simili; gli uffici posteografonici; i posti telefonici pubblici; gli sportelli bancari ed assicurativi;
 - **uffici giudiziari;**
 - **uffici privati**, quali: ausiliari finanziari e delle assicurazioni; agenzie di mediazione per la compravendita e la locazione di immobili e terreni; agenzie di viaggio e simili; agenzie di mediazione e intermediari e rappresentanti del commercio; società di servizi contabili ed affini; studi tecnici ed affini; agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni; società per studi di mercato, di consulenza organizzativa, di informatica e simili; agenzie di informazioni;
 - **studi professionali** (consulenti legali, commerciali e fiscali; notai; medici; ingegneri; architetti; artisti e letterati; altri esercenti libere professioni);
 - **strutture per l'istruzione**, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:
 1. asili nido, scuole materne;
 2. scuole primarie, scuole secondarie inferiori;
 3. scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;

- **strutture associative**, intese come le sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche, economiche, sociali, culturali, ricreative, assistenziali, religiose, aventi autonomia insediativa e funzionale, ed aventi caratteristiche che non ne permettano l'assimilazione ad altra utilizzazione;
- **strutture religiose**, intese come i luoghi di esercizio dei culti, comprensivo delle funzioni direttamente complementari, di servizio e di supporto;
- **strutture sanitarie ed assistenziali**, pubbliche e private, per le prestazioni assistenziali di intervento curativo, comprensive delle attrezzature complementari, di supporto e di servizio, ivi incluse quelle atte a soddisfare le esigenze degli addetti; sono in particolare considerate le utilizzazioni per:
 - ospedali, cliniche, case di cura;
 - ospedali diurni ed altre strutture diurne;
 - poliambulatori;
 - ambulatori e centri di primo soccorso;
 - cliniche e ambulatori veterinari;
- **attività agricole e zootecniche e strutture per la lavorazione e trasformazione dei prodotti**; esse comprendono attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; attività zootecniche aziendali ossia connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli, attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola, attività agrituristiche di cui alla legislazione in materia, esercizio e noleggio di macchine agricole, allevamenti speciali e attività di custodia di animali.

Uso Culturale e Ricreativo per il Tempo libero (CT)

L'Uso Culturale e Ricreativo per il Tempo libero (CT) comprende:

- **strutture culturali**, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:
 - centri di ricerca, intesi come strutture per lo svolgimento di attività di studio e di ricerca aventi autonomia insediativa e funzionale;
 - musei, intesi come luoghi di raccolta ed esposizione permanente di beni culturali, nonché di svolgimento di ogni connessa attività di ricerca, manutenzione e divulgazione;
 - sedi espositive, intese come luoghi di effettuazione di mostre od esposizioni, di norma temporanee e/o periodiche, non finalizzate alla vendita diretta o promozionale degli oggetti esposti;
 - biblioteche, intese come strutture per la conservazione e la consultazione di libri e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;
 - archivi, intesi come strutture per la conservazione e la consultazione di documenti e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;
 - centri congressuali polivalenti;
- **strutture ricreative**, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:
 - teatri;
 - cinematografi;
 - locali di spettacolo, diversi da quelli di cui ai due numeri precedenti;

- sale di ritrovo e da gioco;
- locali da ballo;
- grandi strutture di intrattenimento, quali grandi discoteche e simili;
- impianti scoperti per la pratica sportiva;
- maneggi, per la pratica dell'equitazione;
- impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine e simili;
- impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili;
- impianti per attività ricreative ed espositive temporanee.
- verde pubblico.

Uso infrastrutturale o Tecnico e tecnologico (TN)

L'Uso infrastrutturale o Tecnico e tecnologico (TN) comprende strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio.

Si articola nei seguenti sottotipi:

- **reti tecnologiche e relativi impianti:** distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.
- impianti per l'ambiente, trattamento e smaltimento di rifiuti solidi: discariche, inceneritori, piattaforme di stoccaggio; impianti di depurazione.
- **impianti di trasmissione** (via etere) fari, antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).
- **opere per la tutela idrogeologica;** comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.
- **mobilità pedonale**, comprensiva di ogni attività cinematica pedonale e di vettori a trazione e/o a propulsione esclusivamente umana, con l'unica esclusione degli speciali veicoli per disabili eventualmente dotati di sistemi di propulsione meccanica; sono partitamente considerate le utilizzazioni per:
 - percorsi pedonali;
 - percorsi ciclabili;
 - percorsi carrabili;
 - spazi di sosta;
 - parcheggi di relazione, mono o multipiano, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;
 - autorimesse, mono o multipiano, comprensive degli spazi di manovra ed accessori quali rampe, corsie e simili, nonché delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto;
- **mobilità ferroviaria**, comprensiva di ogni attività cinematica mediante vettori a propulsione meccanica in sede fissa, quali quelli ferroviari, anche di tipo metropolitano; sono considerate le utilizzazioni per:
 - percorsi ferroviari;
 - stazioni;
- **altre attrezzature ferroviarie, quali i caselli, i servizi e gli impianti generali, e simili**
- **attrezzature cimiteriali**, intese come impianti e strutture per la tumulazione, inumazione, cremazione ed il culto dei defunti, nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi, comprensivi degli spazi tecnici e funzionali alla loro gestione.

Gli usi non espressamente previsti nel presente Art., vengono classificati volta per volta tenendo conto della loro compatibilità con le definizioni sopra espresse.

TITOLO III REGIMI URBANISTICI IN AMBITO URBANO E PERIURBANO

Capo I. Unità urbanistiche ed edilizie ed aree a specifica destinazione in Ambito Urbano e Periurbano

Art. 1 - Classificazione delle Unità urbanistico-edilizie e delle aree a specifica ai fini dell'applicazione dei Regimi Urbanistici

Nella tavola dei Regimi Urbanistici e nelle NTA sono state individuate le unità urbanistico-edilizie oggetto di specifica normativa, in riferimento alla destinazione d'uso prevalente esistente e confermata o prevista ed alla appartenenza a specifici Tessuti urbani individuati nella Classificazione dei Suoli in Ambito Urbano, in relazione alle caratteristiche di omogeneità degli assetti fisico-funzionali.

AMBITO URBANO

ABITATO STORICO

Tessuti urbani di valore storico, architettonico ed ambientale

- Edifici e complessi speciali di interesse culturale da tutelare e restaurare
- Edifici e complessi speciali di interesse culturale isolati da tutelare e restaurare
- Edifici residenziali a tipologia complessa e definita ed aree pertinenziali da conservare
- Edilizia residenziale di base ed aree pertinenziali da conservare e riqualificare
- Edifici residenziali ed aree pertinenziali ricadenti in aree potenzialmente instabili da recuperare e riqualificare

Tessuti urbani della prima espansione extramurale

- Edifici residenziali di qualità ad impianto unitario ed aree pertinenziali da tutelare e conservare
- Edilizia residenziale di base ed aree pertinenziali da mantenere e riqualificare

ABITATO CONSOLIDATO

Tessuti urbani di seconda espansione con impianto a scacchiera e maglia viaria ortogonale regolare

- Aree private edificate ed edifici di qualità destinati a funzioni prevalentemente residenziali da conservare e tutelare
- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da mantere, ristrutturare e/o completare

Tessuti urbani di seconda espansione con impianto ad isolato allungato e maglia viaria irregolare

- Aree private edificate ed edifici di qualità destinati a funzioni prevalentemente residenziali da conservare e tutelare
- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da mantere, ristrutturare e/o completare

Tessuti urbani di seconda espansione a scacchiera con isolati allungati e maglia viaria non ortogonale

- Aree private edificate ed edifici di qualità destinati a funzioni prevalentemente residenziali da conservare e tutelare
- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da mantenere, ristrutturare e/o completare

Tessuti urbani di terza espansione con impianto a scacchiera e maglia viaria ortogonale

- Aree private edificate ed edifici di qualità destinati a funzioni prevalentemente residenziali da conservare e tutelare
- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da mantenere, ristrutturare e/o completare
- Aree private inedificate destinate a funzioni prevalentemente residenziali con interventi di nuovo impianto - PCC

ABITATO DI RECENTE FORMAZIONE

Tessuti urbani di recente formazione non pianificati con edifici isolati a tipologia in linea

- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da mantenere e ristrutturare/eiqualificare

Tessuti urbani di recente formazione con edifici isolati a corpo semplice e tipologia definita

- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da mantenere e ristrutturare/eiqualificare

Tessuti urbani di recente formazione pianificati con edifici isolati di tipologie varie

- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da mantenere e ristrutturare/eiqualificare

ABITATO DA COMPLETARE E RIQUALIFICARE

Distretto Urbano Perequativo (DUP) e Distretto urbano di completamento (DUC)

- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da mantenere
- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da completare
- Aree inedificate destinate a funzioni prevalentemente residenziali con interventi di nuovo impianto (intervento diretto sulla base di permesso di costruire convenzionato)

Ambiti di completamento (ex Ambiti ad Attuazione Diretta)

- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da mantenere
- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da completare
- Aree inedificate destinate a funzioni prevalentemente residenziali con interventi di nuovo impianto (intervento diretto sulla base di permesso di costruire convenzionato)

Zone di recupero urbanistico

- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da mantenere

- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente produttive da mantenere
- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da completare
- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente produttive da completare Aree inedificate in Ambito Urbano destinate a funzioni prevalentemente residenziali con interventi di nuova edificazione (intervento diretto sulla base di permesso di costruire convenzionato)

Ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva

- Aree edificate ed edifici destinati ad usi produttivi da mantenere e/o completare e riqualificare
- Aree inedificate (lotti interclusi) e destinate ad usi produttivi da trasformare
- Aree inedificate, in ampliamento di Ambiti Urbani a prevalente destinazione produttiva (PIP D2), destinate ad usi prevalentemente produttivi con interventi di nuova edificazione (intervento indiretto di iniziativa pubblica)
- Aree inedificate destinate alla realizzazione di strutture per il ricovero di mezzi agricoli (intervento diretto)

AMBITO PERIURBANO

Aree private ed edifici in ambito periurbano da riqualificare.....

INFRASTRUTTURE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO E PRIVATE DI USO PUBBLICO ESISTENTI E DI PROGETTO

- Attrezzature pubbliche;
 - Attrezzature private;
 - Infrastrutture per la mobilità;
 - Infrastrutture e reti tecnologiche.
 - Attrezzature pubblici di livello generale;
 - Verde pubblico e Attrezzature pubblici di livello locale.
1. La categoria dei Attrezzature pubbliche di livello generale comprende le aree per attrezzature di cui al comma 5 dell'Art. 4 del DM 1444/1968:
- Attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo;
 - Attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
 - Parchi pubblici urbani e territoriali;
- nonché le aree seguenti:
- Attrezzature sportive e per il tempo libero;
 - Sedi dell'pubblica amministrazione;
 - Attrezzature culturali (musei, biblioteche, ecc.) e per l'istruzione universitaria;
 - Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza;
 - Attrezzature militari;
 - Cimiteri.
1. La categoria del Verde pubblico e Attrezzature pubbliche di livello locale comprende le aree per attrezzature di interesse locale definite dall'Art. 3 del DM 1444/1968:
- Attrezzature per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
 - Attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., Protezione civile, ecc.) ed altre;

- Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- Aree per parcheggi pubblici.

Attrezzature privati

1. La categoria dei Attrezzature privati comprende le aree per attrezzature di livello urbano e di livello locale di proprietà privata, quali le seguenti:

- Attrezzature per l'istruzione;
- Attrezzature sanitarie;
- Attrezzature associative;
- Attrezzature culturali;
- Uffici e sedi amministrative di aziende erogatrici di pubblici servizi, con esclusione degli impianti;
- Strutture alberghiere diverse dalle Attrezzature turistico ricettive di cui all'Art. 62 del presente Regolamento Urbanistico.
 - Attrezzature turistico ricettive
 - Infrastrutture per la mobilità.
 - Strade pubbliche.
 - Parcheggi pubblici.
 - Ferrovie
 - Aree per impianti e infrastrutture tecnologiche
 - Reti energetiche
 - Aree e impianti per l'erogazione del servizio idrico
 - Reti e impianti radiotelevisivi e dell'telefonia mobile
 - Impianti e attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti
- Aree destinate a verde privato in ambito urbano inedificabili – AVI
- Parco privato vincolato – PPV
- Verde agricolo di rispetto – VAR
- Verde di tutela ambientale - VTA

Capo II – Abitato storico

Art. - Definizione, obiettivi e componenti dell’Abitato storico

1. Si definisce Abitato storico, l’insieme integrato costituito dal nucleo storico dell’abitato di Irsina, dalle parti urbane di prima espansione, sette-ottocentesca, del nucleo abitato storico, nonché da tutti quei manufatti, isolati o costituenti insieme, che presentano caratteri di qualità in relazione a caratteristiche intrinseche (caratteri tipomorfologici peculiari, qualità degli elementi architettonici, decorativi, formali, strutturali, ecc.) e/o in relazione al significato assunto, storicamente, nella conformazione dello spazio urbano e del paesaggio e che rivestono, pertanto, un ruolo peculiare nella definizione dell’identità della comunità di Irsina.
2. L’Abitato storico si articola nelle seguenti componenti:
 - Tessuti urbani di valore storico, architettonico ed ambientale
 - Tessuti urbani della prima espansione extramurale
3. Tali componenti sono individuate negli elaborati della serie
4. Le componenti dell’Abitato storico sono classificate come zona ‘A’ del DM 1444/68.
5. Gli interventi di trasformazione ammessi nell’Abitato storico sono finalizzati alla tutela e alla valorizzazione delle componenti di cui al comma 2. Tali interventi sono finalizzati, in particolare, al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a. tutela e valorizzazione dei beni di interesse storico e archeologico, e dei complessi ed edifici speciali di interesse storico e culturale;
 - b. conservazione e valorizzazione dei tessuti storici esistenti, intesi come insieme degli edifici e degli spazi aperti, e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l’eliminazione degli elementi incongrui (superfetazioni, ecc.);
 - c. preservazione della destinazione residenziale prevalente, anche attraverso il recupero del patrimonio edilizio dismesso;
 - d. valorizzazione e integrazione delle attività non residenziali e di servizio per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;
 - e. manutenzione e recupero degli spazi aperti pubblici (strade e piazze) e pertinenziali (corti) come componenti strutturanti dell’impianto insediativo. Tale obiettivo può essere perseguito sia attraverso la valorizzazione e il recupero delle pavimentazioni lapidee tipiche del luogo, sia attraverso la caratterizzazione degli affacci su tali spazi delle attività non residenziali;
 - f. riqualificazione di edifici e di aree degradate anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione e ridisegno degli spazi aperti.
6. Gli obiettivi di cui al precedente comma 5 sono perseguiti, generalmente:
 - a. tramite intervento diretto sugli edifici e le aree pertinenziali nel rispetto della specifica disciplina stabilita dai successivi articoli del presente Capo ed in coerenza con le specifiche categorie di intervento per singola Unità Minima di Intervento, come indicato ai precedenti articoli.....e riportato in dettaglio nell’elaborato n.....;
 - b. tramite interventi indiretti negli **Ambiti di riabilitazione urbana**, attraverso una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline stabilite per le diverse componenti di cui al successivo articolo.....
7. Nell’elaborato.....*Regimi Urbanistici - Centro storico*, in scala 1:1.000, il perimetro

reso con linea continua di colore blu racchiude l'insieme delle componenti dell'Abitato storico individuato quale "Zona di recupero" ai sensi dell'Art. 27 della Legge 457/1978.

Art. - Tessuti dell'Abitato storico. Norme generali

1. Nell'Abitato storico sono stati perimetrati due tessuti urbani, come riportati nell'elaborato n....; il primo rappresenta quella parte dell'abitato composta da aggregazioni di edifici, ed i relativi spazi aperti di pertinenza, e le sedi viarie interposte che riveste, per l'epoca di impianto e le trasformazioni subite nel tempo, un valore storico-ambientale di insieme ed al cui interno sono presenti edifici e complessi di edifici di valore storico monumentale. Tale tessuto urbano è riconducibile, per la gran parte, a regole sostanzialmente omogenee di impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione morfo-tipologica, strutturale, costruttiva e funzionale.

All'interno del tessuto di valore storico-architettonico-ambientale sono individuati complessi di edifici di origine medioevale, trasformati nel tempo a seguito di rifusioni e sostituzioni con nuove configurazioni tipo-morfologiche, nonché a ristrutturazioni urbanistiche di epoca successiva. Rientrano in tale tessuto l'edilizia di base e gli edifici a tipologia definita di impianto medioevale.

Sempre nell'abitato storico è stato perimetrato un secondo tessuto urbano che comprende edifici ed aree pertinenziali e viabilità della prima espansione extramurale dell'abitato di Irsina databile a partire dal.....e con la presenza di alcuni edifici di valore architettonico-monumentale databili intorno al.....

2. I Tessuti urbani dell' Abitato storico comprendono:

Tessuti di valore storico.....

- Edifici residenziali ed aree pertinenziali ricadenti in aree potenzialmente instabili da recuperare e riqualificare
- Edifici e complessi speciali di interesse culturale da tutelare e restaurare
- Edifici e complessi speciali di interesse culturale isolati da tutelare e restaurare
- Edifici residenziali a tipologia complessa e definita ed aree pertinenziali da conservare
- Edilizia residenziale di base ed aree pertinenziali da conservare e riqualificare

Tessuti urbani della prima espansione extramurale

- Edifici residenziali di qualità ad impianto unitario ed aree pertinenziali da tutelare e conservare
- Edilizia residenziale di base ed aree pertinenziali da mantenere e riqualificare

Sono individuati inoltre, sempre nella tavola dei Regimi Urbanistici.....e con riferimento sia ai Tessuti di.....che ai Tessuti di.....

- Edifici residenziali ed aree pertinenziali ricadenti in aree potenzialmente instabili da recuperare e riqualificare

La normativa specifica di ciascun tessuto è indicata nei successivi articoli del presente Capo.

4. Ogni superfetazione o manufatto precario presente nell'ambito dell'Abitato storico è soggetto unicamente ad intervento di D (Demolizione senza ricostruzione).

Art. - Edifici e complessi speciali di interesse culturale da tutelare e restaurare in Tessuti urbani di valore storico, architettonico ed ambientale ed isolati

Si definiscono Edifici e complessi speciali di interesse storico-culturale gli edifici, i manufatti e i complessi di interesse storico-archeologico-monumentale, singoli o aggregati, vincolati o non vincolati, comprensivi degli spazi aperti di pertinenza e di quelli pubblici (piazze, strade, giardini configurati) ad essi connessi in un rapporto di inscindibile unità, che presentano una notevole importanza urbanistica, morfologica, simbolica e funzionale.

1. In tale categoria possono essere individuati anche edifici non sottoposti alle tutele del D.Lgs. 42/04.

2. Gli Edifici e complessi speciali di interesse culturale sono individuati negli elaborati.....

3. In tale categoria sono stati individuati:

a. il complesso del Palazzo Ducale (Palazzo Nugent);

b. la Torre dell'Orologio (Torre Civica);

ed i seguenti complessi ed edifici religiosi:

a. il complesso della Cattedrale, comprendente la Cattedrale di Santa Maria Assunta, le Chiese della Addolorata e dell'Annunziata e il Palazzo Vescovile;

b. la Chiesa e il Convento di San Francesco d'Assisi;

c. la Chiesa di Sant'Agostino;

d. la Chiesa della Madonna del Carmine (Chiesa del Purgatorio);

e. la Chiesa di San Salvatore;

f. la Chiesa di San Rocco;

g. la Chiesa di San Nicola dei Morgitis;

h. la Chiesa di Sant'Andrea;

i. la Chiesa del Calvario;

4. Gli interventi ammessi devono tendere alla conservazione dei caratteri originali e distintivi di tali edifici. Per tale categoria sono sempre ammessi gli interventi diretti di tipo MO ed R come definiti all'articolo delle presenti Norme. Gli interventi di tipo MO che interessino le parti comuni degli edifici sono soggetti a **SCIA**

5. Negli Edifici e complessi speciali di interesse culturale le destinazioni compatibili sono prioritariamente quelle originarie.

6. Per i soli palazzi Nugent, Convento di San Francesco e Vescovile sono ammesse le seguenti destinazioni:

a. Abitative;

b. Commerciali (Cu/b);

c. Servizi;

d. Turistico ricettive;

e. Servizi pubblici.

Art. - Edifici residenziali a tipologia complessa e definita ed aree pertinenziali da conservare in Tessuti urbani di valore storico, architettonico ed ambientale

1. Si definiscono Edifici a tipologia definita di impianto medioevale gli edifici e i complessi che per riconoscibilità d'impianto tipomorfologico, caratteri architettonici di particolare pregio e coerenza dell'apparato decorativo richiedono particolare tutela nella definizione dei regimi di trasformazione da assentire. Rientrano in questa categoria i Palazzetti datati e quelli a configurazione ben definita.

2. Tali edifici sono individuati negli elaborati.....

Per tale categoria sono ammessi gli interventi diretti in coerenza con le specifiche categorie di

intervento per singola Unità Minima di Intervento, come indicato ai precedenti articoli.....e riportato in dettaglio nell'elaborato n.....; le UMI possono anche essere comprese in proposte specifiche di recupero e riqualificazione nell'ambito di Ambiti di Riabilitazione Urbana. In tale ultimo caso previa specifica dimostrazione di compatibilità è possibile prevedere differenti categorie di intervento rispetto a quanto indicato e/o proporre una diversa perimetrazione delle UMI.

c. tramite interventi indiretti negli Ambiti di riabilitazione urbana, attraverso una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline stabilite per le diverse componenti di cui al successivo articolo.....

3. di tipo MO, MS, RC, RE1, come definiti nell'Art. 12 delle presenti Norme. Gli interventi di RE1 dovranno tendere alla riproposizione dei caratteri architettonici e decorativi più rappresentativi dell'ambito spaziale considerato. Gli interventi di categoria MO che interessino le parti comuni degli edifici sono soggetti a Comunicazione. Sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con le caratteristiche tipomorfologiche, architettoniche e decorative degli edifici e purché non alterino le parti comuni dell'edificio.

4. Per gli edifici che siano inseriti in un Ambito di riabilitazione urbana occorre fare riferimento alla disciplina di tali ambiti.

5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a. Abitative: abitazioni singole; abitazioni collettive; annessi alla residenza;

b. Commerciali: esercizi di vicinato;

c. Servizi: pubblici esercizi, servizi privati, direzionale privato;

d. Turistico-ricettive con Cu/b;

e. Servizi pubblici.

Art. - Edilizia residenziale di base ed aree pertinenti da conservare e riqualificare in Tessuti urbani di valore storico, architettonico ed ambientale

1. All'interno dei Tessuti di origine medioevale si definisce Edilizia di base l'edilizia, priva di caratteri architettonici intrinseci di pregio, della quale sia possibile riconoscere con un buon grado di sicurezza la regola che ha guidato la lottizzazione e dunque la genesi d'impianto. Tali elementi concorrono comunque a definire, nella loro configurazione attuale di insieme, l'immagine complessiva del centro storico di Irsina, così come essa è venuta a consolidarsi e a stratificarsi nel corso del tempo. Se dunque la disciplina particolare che li riguarda, coerentemente con gli obiettivi generali delineati per l'Abitato storico, è volta a consentirne la valorizzazione attraverso il riuso e la rifunzionalizzazione, contemplando un grado ampio di trasformazione, tuttavia è volta anche a preservarne l'immagine unitaria complessiva.

3. Tali edifici sono individuati nell'elaborato

4. Per tale categoria sono sempre ammessi gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, RE2, come definiti nell'Art. 12 delle presenti Norme. Gli interventi di RE1 e RE2 dovranno tendere alla riproposizione dei caratteri architettonici e decorativi più rappresentativi dell'ambito spaziale considerato. L'accorpamento di più unità edilizie appartenenti allo stesso edificio è soggetto a SCIA o a Permesso di costruire ed è sempre ammesso purché non incida sulla configurazione dell'involucro esterno dell'edificio. L'accorpamento di più unità edilizie appartenenti ad edifici diversi è subordinato all'approvazione di un Piano di recupero ai sensi dell'Art. 28 della Legge 457/1978.

5. Per gli edifici che siano inseriti in un Ambito di riabilitazione urbana occorre fare riferimento alla disciplina di tali ambiti.
6. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. Abitative: abitazioni singole; annessi alla residenza;
 - b. Commerciali: esercizi di vicinato;
 - c. Servizi: pubblici esercizi, servizi privati, artigianato di servizio, direzionale privato;
 - d. Turistico-ricettive con Cu/b;
 - e. Servizi pubblici;

Art. - Edifici residenziali di qualità ad impianto unitario ed aree pertinenziali da tutelare e conservare in Tessuti urbani della prima espansione extramurale

1. All'interno dei Tessuti di prima espansione sette-ottocentesca si definiscono Edifici di qualità ad impianto unitario gli edifici e i complessi caratterizzati che si distinguono per riconoscibilità dell'impianto tipomorfologico, dei caratteri architettonici (soluzioni di facciata e di copertura) e dell'apparato decorativo, contribuendo alla definizione dei caratteri di riconoscibilità del tessuto nel quale sono inseriti.
2. Tali edifici sono individuati negli elaborati
3. Per tale categoria sono sempre ammessi gli interventi diretti fino alla RE3, come definiti nell'Art..... delle presenti Norme. Gli interventi di RE1, RE2 e RE3 dovranno tendere alla riproposizione dei caratteri architettonici e decorativi più rappresentativi dell'ambito spaziale considerato. Sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno dell'istessa unità edilizia che non alterino le parti comuni dell'edificio.
3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. Abitative: abitazioni singole; abitazioni collettive; annessi alla residenza;
 - b. Commerciali: esercizi di vicinato;
 - c. Servizi: pubblici esercizi, servizi privati, direzionale privato;
 - d. Turistico-ricettive con Cu/b;
 - e. Servizi pubblici.

Art. - Edilizia residenziale di base ed aree pertinenziali da mantenere e riqualificare in Tessuti urbani della prima espansione extramurale

1. All'interno dei Tessuti di prima espansione sette-ottocentesca si definisce Edilizia di base un tipo di edilizia priva di caratteri architettonici intrinseci di pregio, che tuttavia risulta coerente la regola che ha guidato la lottizzazione e dunque la genesi d'impianto.
2. Tali edifici sono individuati nell'elaborato P2.2 - *Carta dell'disciplina dei suoli. Centro Storico*.
3. Per tale categoria sono sempre ammessi gli interventi fino alla RE, come definiti all'Art. 12 delle presenti Norme. Gli interventi di RE dovranno tendere alla riproposizione dei caratteri architettonici e decorativi più rappresentativi dell'ambito spaziale considerato.
4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. Abitative: abitazioni singole; annessi alla residenza;
 - b. Commerciali: esercizi di vicinato;
 - c. Servizi: pubblici esercizi, artigianato di servizio, direzionale privato;

d. Servizi pubblici.

Art. – Edifici residenziali ed aree pertinenziali ricadenti in aree potenzialmente instabili da recuperare e riqualificare in Tessuti urbani di valore storico, architettonico ed ambientale ed in altri tessuti in Ambito Urbano

Gli edifici ed i manufatti edilizi ricadenti in aree dell'Abitato storico geologicamente classificate come '*potenzialmente instabili*' sono assoggettati alle medesime prescrizioni previste dall'Art. 90 del Capo VIII - Titolo II per gli edifici ricadenti nelle aree a rischio molto elevato così come individuate dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio per la Difesa dal Rischio Idrogeologico.

1. Gli interventi ammessi sugli edifici e sui manufatti edilizi ricadenti in tali aree sono i seguenti:

- a. demolizione senza ricostruzione (D);
 - b. manutenzione ordinaria (MO);
 - c. manutenzione straordinaria (MS);
 - d. restauro e risanamento conservativo (RC);
 - e. riparazione e miglioramento sismico;
 - f. adeguamento igienico-sanitario che non comporta aumento di superfici e volumi;
 - g. cambiamenti di destinazione d'uso che non comportino aumento delle condizioni di rischio;
 - h. sistemazione e manutenzione delle superfici scoperte (rampe, muri, recinzioni, opere a verde e simili);
2. Gli edifici dell'Abitato storico oggetto del presente articolo sono indicati in planimetria con una campitura a righe parallele inclinate di colore nero.

Capo IV – Abitato consolidato

Art. - Definizione, obiettivi e componenti dell’Abitato consolidato

Con la definizione di Abitato consolidato vengono individuate quelle parti dell’abitato di Irsina stabilmente configurate e definite, nelle loro caratteristiche morfologiche e di impianto urbano, nel rispetto delle indicazioni degli strumenti di pianificazione generale (Programmi di fabbricazione) e/o attuativa (Piani di Lottizzazione, ecc.).

3. L’Abitato consolidato si articola nelle seguenti componenti:

- Tessuti urbani di seconda espansione con impianto a scacchiera e maglia viaria ortogonale regolare
- Tessuti urbani di seconda espansione con impianto ad isolato allungato e maglia viaria irregolare
- Tessuti urbani di seconda espansione a scacchiera con isolati allungati e maglia viaria non ortogonale
- Tessuti urbani di terza espansione con impianto a scacchiera e maglia viaria ortogonale

6. Tali componenti sono individuate negli elaborati della serie

7. Le componenti dell’Abitato storico sono classificate come zona ‘A’ del DM 1444/68.

Nella Abitato consolidato, gli interventi di trasformazione ammessi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a. valorizzazione dell’impianto urbano ad isolati regolari, anche attraverso interventi puntuali di completamento o miglioramento;
- b. valorizzazione complessiva del patrimonio edilizio da perseguire, se necessario, anche attraverso interventi puntuali di sostituzione edilizia, esclusivamente finalizzati alla omogeneizzazione e regolarizzazione dell’assetto degli isolati;
- c. miglioramento complessivo della qualità architettonica, tecnologica e funzionale degli edifici;
- d. valorizzazione degli spazi aperti, siano essi privati (spazi aperti di pertinenza degli edifici) o pubblici;
- e. riqualificazione degli spazi pubblici esistenti e implementazione della dotazione di spazi e servizi pubblici.

3. La Abitato consolidato si articola nelle seguenti componenti:

- a. Tessuti;
- b. Spazi aperti.

Art. - Tessuti dell’Abitato consolidato. Norme generali

Si definiscono Tessuti dell’Abitato consolidato l’insieme di uno o più isolati, o parti di esso, riconducibili alle regole omogenee di impianto di seguito descritte:

- a. Isolati a maglia rettangolare regolare, con fronti degli edifici allineate sui tracciati viari e rapporto di copertura prossimo al 100% del lotto;
- b. Isolati a maglia rettangolare allungata (netta prevalenza di una dimensione sull’altra), con fronti degli edifici allineate sui tracciati viari e rapporto di copertura prossimo al 100% del lotto;
- c. Isolati definiti dall’andamento libero dei tracciati viari, con fronti degli edifici a giacitura

libera rispetto ai tracciati viari, caratterizzati da una maggiore incidenza percentuale di spazi aperti pertinenziali rispetto alla superficie totale del lotto.

I Tessuti dell'Abitato consolidato sono individuati nelle tavolein scala 1:2.000, dell'elaborato.

Essi si articolano, per ogni tipologia di tessuto urbanistico-edilizio in:

Tessuti urbani di seconda espansione con impianto a scacchiera e maglia viaria ortogonale regolare

- Aree private edificate ed edifici di qualità destinati a funzioni prevalentemente residenziali da conservare e tutelare
- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da mantenere, ristrutturare e/o completare

Tessuti urbani di seconda espansione con impianto ad isolato allungato e maglia viaria irregolare

- Aree private edificate ed edifici di qualità destinati a funzioni prevalentemente residenziali da conservare e tutelare
- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da mantenere, ristrutturare e/o completare

Tessuti urbani di seconda espansione a scacchiera con isolati allungati e maglia viaria non ortogonale

- Aree private edificate ed edifici di qualità destinati a funzioni prevalentemente residenziali da conservare e tutelare
- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da mantenere, ristrutturare e/o completare

Tessuti urbani di terza espansione con impianto a scacchiera e maglia viaria ortogonale

- Aree private edificate ed edifici di qualità destinati a funzioni prevalentemente residenziali da conservare e tutelare
- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da mantenere, ristrutturare e/o completare
- Aree private inedificate destinate a funzioni prevalentemente residenziali con interventi di nuovo impianto – PCC

Sono individuati inoltre, sempre nella tavola dei Regimi Urbanistici.....e con riferimento ai Tessuti di seconda espansione a scacchiera con isolati allungati.....

- Edifici residenziali ed aree pertinenziali ricadenti in aree potenzialmente instabili da recuperare e riqualificare

I tessuti dell'Abitato consolidato sono classificati come zona 'B' del DM 1444/68.

Nei tessuti di cui al precedente comma 2, il RU si attua mediante intervento diretto. In tali tessuti sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, MSC, RC, RE1, RE2. Gli altri tipi di intervento sono consentiti alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto.

Sono in generale ammesse, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di

tessuto, le seguenti destinazioni d'uso:

- a. Abitative;
- b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a Cu/a;
- c. Attrezzature;
- d. Turistico-ricettive, limitatamente alle 'Strutture alberghiere'.

6. Sono in generale ammessi, salvo limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio.

Per gli interventi di NE, così come definiti dalle presenti Norme, **l'IEF è fissato in 5 mc/mq.** Tale indice costituisce l'indice normale di riferimento per i lotti liberi di completamento per i Tessuti dell'Abitato Consolidato.

Negli interventi di NE da attuare a completamento di isolati in parte già edificati, ove non diversamente stabilito dalle presenti Norme, va rigorosamente rispettato l'allineamento delle fronti stradali esistenti. L'altezza massima degli edifici da realizzare non potrà in nessun caso essere superiore a ml. 8,50 (a meno degli edifici compresi in tessuti della terza espansione a scacchiera per i quali la stessa potrà arrivare fino a ml. 10,50). Nel rispetto delle altezze massime consentite, nel caso di Demolizione e Ricostruzione o di Nuova Edificazione l'altezza del fabbricato da realizzare dovrà essere pari all'altezza massima del più alto degli edifici preesistenti sul fronte dell'isolato in cui è compreso l'edificio da costruire, (si veda tavola con indicazioni di dettaglio n.....)

Art.....- Tessuti urbani di seconda espansione con impianto a scacchiera e maglia viaria ortogonale regolare (Croci)

Sono definiti *Tessuti di seconda espansione con impianto a scacchiera* i tessuti formati da edifici inseriti in isolati a maglia rettangolare regolare caratterizzati dall'allineamento delle fronti lungo i tracciati viari e da un rapporto di copertura prossimo al 100% del lotto. Tali tessuti risultano stabilmente configurati e definiti, nelle loro caratteristiche morfologiche e di impianto urbano, derivanti ~~in buona sostanza~~ dalle prescrizioni dei piani di lottizzazione degli anni '40 del secolo scorso e da quelle del Programma di fabbricazione del 1959.

All'interno del tessuto urbano si distinguono due differenti situazioni come di seguito descritte e specificamente individuate nell'elaborato.....:

- Aree private edificate ed edifici in Tessuti di seconda espansione con impianto a scacchiera destinati a funzioni prevalentemente residenziali da conservare e tutelare (intervento diretto)
- Aree private edificate ed edifici in tessuti di seconda espansione con impianto a scacchiera destinati a funzioni prevalentemente residenziali da ristrutturare e riqualificare (intervento diretto)

Sono sempre ammessi gli interventi diretti di tipo MO, MS, MSC, RC, RE1, RE2, RE3. Sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con le caratteristiche morfotipologiche, architettoniche e decorative degli edifici e purché non alterino le parti comuni dell'edificio.

Gli interventi di NE, così come definiti dalle presenti Norme, sono ammessi nel rispetto dell'IEF di 5 mc/mq. e quanto altro indicato al comma....del precedente articolo.... Gli edifici dovranno rispettare l'allineamento con le facciate degli edifici adiacenti.

Nel caso di interventi di Demolizione e Ricostruzione e di Nuova edificazione, l'altezza degli edifici non potrà superare i ml. 8,50 e dovranno rispettarsi le prescrizioni di cui all'ultimo comma del precedente articolo.

Ai fini del rispetto della edificabilità fondiaria prevista, potranno non essere computati nel volume urbanistico complessivo i volumi tecnici come definiti ai precedenti articoli e le volumetrie a piano terra destinate a locali garage privati nei limiti ed alle condizioni indicate al successivo articolo..... Allo stesso modo saranno esclusi dal computo volumetrico, secondo quanto indicato anche nel nuovo Regolamento Edilizio ed al precedente articolo....., le murature perimetrali fino ad un massimo di ml....nel caso di tamponature esterne realizzate secondo modalità e materiali che perseguano concreti e valutabili obiettivi di efficientamento energetico (classe... almeno), i sottotetti non abitabili, i vani scala a servizio di unità abitative autonome.

Gli interventi di DR sono ammessi, anche con un incremento della SUL non superiore al 10% della cubatura esistente, se finalizzati al miglioramento architettonico degli edifici, alle seguenti condizioni:

- a. gli edifici demoliti non siano vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04;
- b. l'edificio riedificato rispetti le prescrizioni di cui al comma... del precedente articolo... stabilite per i sopraccitati interventi di NE;
- c. l'edificio risulti dotato di parcheggi ai sensi dell'articolo...delle presenti Norme.

Sono soggetti a Piano di recupero, ai sensi dell'Art. 28 della Legge 457/1978, o ad altro strumento urbanistico esecutivo, gli interventi di categoria DR e NE estesi a più edifici o a lotti contigui.

1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. Abitative: abitazioni singole; abitazioni collettive; annessi alla residenza;
 - b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
 - c. Servizi;
 - d. Turistico-ricettive, limitatamente a strutture alberghiere con Cu/b.

Art. - Tessuti urbani di seconda espansione con impianto ad isolato allungato e maglia viaria irregolare

Sono definiti Tessuti di seconda espansione con impianto ad isolato allungato i tessuti formati da edifici inseriti in isolati a maglia rettangolare allungata (con una netta prevalenza di una dimensione sull'altra), caratterizzati dall'allineamento delle fronti lungo i tracciati viari e da un rapporto di copertura prossimo al 100% del lotto. Tali tessuti risultano stabilmente configurati e definiti, nelle loro caratteristiche morfologiche e di impianto urbano.

All'interno del tessuto urbano si distinguono due differenti situazioni come di seguito descritte e specificamente individuate nell'elaborato.....:

- Aree private edificate ed edifici in tessuti di seconda espansione con impianto ad isolato allungato destinati a funzioni prevalentemente residenziali da conservare e tutelare (intervento diretto)
- Aree private edificate ed edifici in tessuti di seconda espansione con impianto ad isolato allungato destinati a funzioni prevalentemente residenziali da ristrutturare (intervento diretto)

Sono sempre ammessi gli interventi diretti di tipo MO, MS, MSC, RC, RE1, RE2, ~~RE3~~. Sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con le caratteristiche morfotipologiche, architettoniche e decorative degli edifici e purché non alterino le parti comuni dell'edificio.

Gli interventi di NE, così come definiti dalle presenti Norme, sono ammessi nel rispetto dell'IEF ed alle condizioni di cui al precedente.

1. Gli interventi di DR sono ammessi, con un incremento della SUL minore o uguale al 10% dell'acubatura esistente, se finalizzati al miglioramento architettonico degli edifici, alle seguenti condizioni:

- a. gli edifici demoliti non siano vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04;
- b. l'edificio riedificato rispetti le medesime prescrizioni imposte per gli interventi di NE, di cui al precedente articolo.....
- c. l'edificio risulti dotato di parcheggi ai sensi dell'articolo.....delle presenti Norme.

Sono ammessi gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RU) che abbiano lo scopo di migliorare l'attuale impianto urbano. Tali interventi sono soggetti all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'Art. 28 della Legge 457/1978, o di altro strumento urbanistico esecutivo.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. Abitative: abitazioni singole; abitazioni collettive; annessi alla residenza;
- b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c. Servizi;
- d. Turistico-ricettive, limitatamente a strutture alberghiere con Cu/b.

Art.....Tessuti urbani di seconda espansione a scacchiera con isolati allungati e maglia viaria non ortogonale

In tali tessuti si individuano le seguenti aree edificate:

- Aree private edificate ed edifici di qualità destinati a funzioni prevalentemente residenziali da conservare e tutelare
 - Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da mantere, ristrutturare e/o completare
- Valgono le norme e le prescrizioni di cui al precedente articolo.

Art. - Tessuti urbani di terza espansione con impianto a scacchiera e maglia viaria ortogonale

1. Sono definiti Tessuti di terza espansione con impianto a scacchiera i tessuti formati da edifici inseriti in isolati a maglia rettangolare regolare caratterizzati dall'allineamento delle fronti lungo i tracciati viari e da un rapporto di copertura prossimo al 100% del lotto. Tali tessuti, di impianto successivo a quelli definiti al precedente articolo....., pur risultando stabilmente configurati e definiti, nelle loro caratteristiche morfologiche e di impianto urbano, sono generalmente caratterizzati da una minore qualità del patrimonio edilizio, da sezioni stradali piuttosto ridotte, dalla scarsa dotazione di aree di sosta e, inoltre, da problemi di accessibilità non risultando pienamente risolti gli agganci con la viabilità principale d'ambito. All'interno del tessuto urbano si distinguono tre differenti situazioni come di seguito descritte e specificamente individuate nell'elaborato.....:

- Aree private edificate ed edifici in Tessuti di terza espansione con impianto a scacchiera destinati a funzioni prevalentemente residenziali da conservare e tutelare (intervento diretto)
- Aree private edificate ed edifici in tessuti di terza espansione con impianto a scacchiera destinati a funzioni prevalentemente residenziali da ristrutturare e riqualificare (intervento diretto)
- Aree private inedificate in tessuti di terza espansione con impianto a scacchiera destinate a funzioni prevalentemente residenziali interessate da interventi di nuova edificazione (intervento diretto sulla base di permesso di costruire convenzionato)

Sono sempre ammessi gli interventi diretti di tipo MO, MS, MSC, RC, RE1, RE2 e gli interventi di DR, senza incremento di SUL, relativamente a singoli edifici non vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04. Sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con le caratteristiche morfotipologiche, architettoniche e decorative degli edifici e purché non alterino le parti comuni dell'edificio.

Gli interventi di DR e NE, così come definiti dalle presenti Norme, sono ammessi nel rispetto dell'IEF ed alle condizioni di cui all'art....., con le seguenti ulteriori limitazioni e precisazioni:

- a. $N_{lp} \max = 3$
- b. $H \max = 10,50 \text{ ml.}$
- c. $De =$ maggiore o uguale all'altezza del più alto fra gli edifici prospicienti e, in ogni caso, non inferiore a 10 m. Negli interventi di DR è consentito l'allineamento al filo di facciata degli edifici adiacenti.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. Abitative: abitazioni singole; abitazioni collettive; annessi alla residenza;
- b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c. Servizi;
- d. Turistico-ricettive, limitatamente a strutture alberghiere con Cu/b.

Art. - Edifici dell'Abitato consolidato ricadenti in aree potenzialmente instabili.

Nel presente articolo sono disciplinati gli interventi per gli Edifici ed aree pertinenziali in Tessuti urbani di recente formazione ricadenti in aree potenzialmente instabili, con la previsione di interventi di consolidamento e riqualificazione edilizia (intervento diretto sulla base di permesso di costruire convenzionato).

In deroga alle norme particolari di tessuto il presente RU fissa limiti alle categorie di intervento per gli edifici ricadenti, in tutto o in parte, al di là della zona di sicurezza individuata dal limite geologico di edificabilità.

1. Detti edifici sono assoggettati alle medesime prescrizioni previste dall'Art. 90 del Capo VIII – Titolo II per gli edifici ricadenti nelle aree a rischio molto elevato così come individuate dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Stralcio per la Difesa dal Rischio Idrogeologico.

Gli interventi ammessi sugli edifici e sui manufatti edilizi ricadenti, in tutto o in parte, al di là della zona di sicurezza individuata dal limite geologico di edificabilità sono i seguenti:

- a. demolizione senza ricostruzione (D);
- b. manutenzione ordinaria (MO);
- c. manutenzione straordinaria (MS);
- d. manutenzione straordinaria conservativa (MSC);
- e. restauro e risanamento conservativo (RC);
- f. riparazione e miglioramento sismico;
- g. adeguamento igienico-sanitario che non comporta aumento di superfici e volumi;
- h. cambiamenti di destinazione d'uso che non comportino aumento delle condizioni di rischio;
- i. sistemazione e manutenzione delle superfici scoperte (rampe, muri, recinzioni, opere a verde e simili);

Gli edifici dell'Abitato consolidato oggetto di tali particolari prescrizioni sono distinti in planimetria da una campitura a righe parallele inclinate di colore nero.

Capo– Abitato di recente formazione

Art. - Definizione, obiettivi e componenti dell’Abitato di recente formazione

Con la definizione di Abitato di recente formazione vengono individuate quelle parti dell’abitato di Irsina stabilmente configurate e definite, nelle loro caratteristiche morfologiche e di impianto urbano, nel rispetto delle indicazioni degli strumenti di pianificazione generale (Programmi di fabbricazione) e/o attuativa (Piani di Lottizzazione, ecc.).

4. L’Abitato di recente formazione si articola nelle seguenti componenti:

- Tessuti urbani di recente formazione non pianificati con edifici isolati a tipologia in linea
- Tessuti urbani di recente formazione con edifici isolati a corpo semplice e tipologia definita
- Tessuti urbani di recente formazione pianificati con edifici isolati di tipologie varie

8. Tali componenti sono individuate negli elaborati della serie

9. Le componenti dell’Abitato storico sono classificate come zona ‘A’ del DM 1444/68.

Nella Abitato consolidato, gli interventi di trasformazione ammessi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- f. valorizzazione dell’impianto urbano ad isolati regolari, anche attraverso interventi puntuali di completamento o miglioramento;
 - g. valorizzazione complessiva del patrimonio edilizio da perseguire, se necessario, anche attraverso interventi puntuali di sostituzione edilizia, esclusivamente finalizzati alla omogeneizzazione e regolarizzazione dell’assetto degli isolati;
 - h. miglioramento complessivo della qualità architettonica, tecnologica e funzionale degli edifici;
 - i. valorizzazione degli spazi aperti, siano essi privati (spazi aperti di pertinenza degli edifici) o pubblici;
 - j. riqualificazione degli spazi pubblici esistenti e implementazione della dotazione di spazi e servizi pubblici.
4. La Abitato consolidato si articola nelle seguenti componenti:
- c. Tessuti;
 - d. Spazi aperti.

Art. - Tessuti dell’Abitato di recente formazione. Norme generali

Si definiscono Tessuti dell’Abitato di recente formazione l’insieme di uno o più isolati, o parti di esso, riconducibili alle regole omogenee di impianto di seguito descritte:

- d. Isolati a maglia rettangolare regolare, con fronti degli edifici allineate sui tracciati viari e rapporto di copertura prossimo al 100% del lotto;
- e. Isolati a maglia rettangolare allungata (netta prevalenza di una dimensione sull’altra), con fronti degli edifici allineate sui tracciati viari e rapporto di copertura prossimo al 100% del lotto;
- f. Isolati definiti dall’andamento libero dei tracciati viari, con fronti degli edifici a giacitura libera rispetto ai tracciati viari, caratterizzati da una maggiore incidenza percentuale di

spazi aperti pertinenziali rispetto alla superficie totale del lotto.

I Tessuti dell'Abitato di recente formazione sono individuati nelle tavolein scala 1:2.000, dell'elaborato.

Essi si articolano in:

Tessuti urbani di recente formazione non pianificati con edifici isolati a tipologia in linea

- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da mantenere e ristrutturare/eiqualificare

Tessuti urbani di recente formazione con edifici isolati a corpo semplice e tipologia definita

- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da mantenere e ristrutturare/eiqualificare

Tessuti urbani di recente formazione pianificati con edifici isolati di tipologie varie

- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da mantenere e ristrutturare/eiqualificare

I tessuti dell'Abitato consolidato sono classificati come zona 'B' del DM 1444/68.

Nei tessuti di cui al precedente comma 2, il RU si attua mediante intervento diretto. In tali tessuti sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, MSC, RC, RE1, RE2. Gli altri tipi di intervento sono consentiti alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto.

Sono in generale ammesse, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso:

e. Abitative;

f. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a Cu/a;

g. Attrezzature;

h. Turistico-ricettive, limitatamente alle 'Strutture alberghiere'.

6. Sono in generale ammessi, salvo limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio.

Per gli interventi di NE, così come definiti dalle presenti Norme, l'IEF è fissato in 5 mc/mq. Tale indice costituisce l'indice normale di riferimento per i lotti liberi di completamento per i Tessuti dell'Abitato Consolidato.

Negli interventi di NE da attuare a completamento di isolati in parte già edificati, ove non diversamente stabilito dalle presenti Norme, va rigorosamente rispettato l'allineamento delle fronti stradali esistenti. L'altezza massima degli edifici da realizzare non potrà in nessun caso essere superiore a ml. 8,50 (a meno degli edifici compresi in tessuti della terza espansione a scacchiera per i quali la stessa potrà arrivare fino a **ml. 10,50**). Nel rispetto delle altezze massime consentite, nel caso di Demolizione e Ricostruzione o di Nuova Edificazione l'altezza del fabbricato da realizzare dovrà essere pari all'altezza massima del più alto degli edifici preesistenti sul fronte dell'isolato in cui è compreso l'edificio da costruire, (si veda tavola con indicazioni di dettaglio n.....)

Art. - Tessuti urbani di recente formazione non pianificati con edifici isolati a tipologia in linea

Sono definiti Tessuti di recente formazione i tessuti urbani che si sono realizzati e sviluppati a partire dagli anni '60 e fino alla fine degli anni '90 dello scorso secolo.

Tali tessuti hanno seguito regole insediative spesso assai diverse tra loro dando origine sia ad una maglia di isolati ortogonale, sostanzialmente analoga a quella che aveva caratterizzato le precedenti fasi dell'espansione extra murale, sia, in altri casi, ad isolati definiti dall'andamento libero dei tracciati viari, con i fronti degli edifici svincolati dal rigido allineamento con tali tracciati, e, in alcuni casi, con una significativa incidenza percentuale degli spazi aperti pertinenziali rispetto al totale della superficie del lotto.

All'interno del tessuto urbano si distinguono due differenti situazioni come di seguito descritte e specificamente individuate nell'elaborato.....:

- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da mantenere e ristrutturare/eiqualificare

3. Sono sempre ammessi gli interventi diretti di tipo MO, MS, MSC, RC, RE1, RE2. Sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con le caratteristiche tipomorfologiche, architettoniche e decorative degli edifici e purché non alterino le parti comuni dell'edificio.

4. Gli interventi di NE, così come definiti dalle presenti Norme, **sono ammessi nel rispetto dell'IEF ed alle condizioni di cui al comma del precedente Art.**, con le seguenti ulteriori limitazioni:

a. **N_p max = 3**

b. **H max = 10,50 m**

c. De = maggiore o uguale all'altezza del più alto fra gli edifici prospicienti e, in ogni caso, non inferiore a 10,00 m.

5. Gli interventi di DR sono ammessi, con un incremento dellaSUL minore o uguale al 10% dell'acubatura esistente, se finalizzati al miglioramento architettonico degli edifici, alle seguenti condizioni:

a. gli edifici demoliti non siano vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04;

b. l'edificio riedificato rispetti le prescrizioni di cui al comma 8 del precedente Art. 66;

c. l'edificio risulti dotato di parcheggi ai sensi del precedente Art. 10.

6. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a. Abitative: abitazioni singole; abitazioni collettive; annessi alla residenza;

b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c. Servizi;

d. Turistico-ricettive, limitatamente a strutture alberghiere con Cu/b;

7. Per gli spazi aperti pertinenziali d'uso privato valgono le norme di cui al successivo Art. 72.

Art.....- Tessuti urbani di recente formazione con edifici isolati a corpo semplice e tipologia definita

Sono definiti Tessuti di recente formazione i tessuti urbani che si sono realizzati e sviluppati a partire dagli anni '60 e fino alla fine degli anni '90 dello scorso secolo. Tali tessuti hanno seguito regole insediative spesso assai diverse tra loro dando origine sia ad una maglia di

isolati ortogonale, sostanzialmente analoga a quella che aveva caratterizzato le precedenti fasi dell'espansione extra murale, sia, in altri casi, ad isolati definiti dall'andamento libero dei tracciati viari, con i fronti degli edifici svincolati dal rigido allineamento con tali tracciati, e, in alcuni casi, con una significativa incidenza percentuale degli spazi aperti pertinenziali rispetto al totale della superficie del lotto.

All'interno del tessuto urbano si distinguono due differenti situazioni come di seguito descritte e specificamente individuate nell'elaborato.....:

- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da mantenere e ristrutturare/eiqualificare

5. Sono sempre ammessi gli interventi diretti di tipo MO, MS, MSC, RC, RE1, RE2. Sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno dell'unità edilizia, se compatibili con le caratteristiche tipomorfologiche, architettoniche e decorative degli edifici e purché non alterino le parti comuni dell'edificio.

6. Gli interventi di NE, così come definiti dalle presenti Norme, **sono ammessi nel rispetto dell'IEF ed alle condizioni di cui al comma del precedente Art.**, con le seguenti ulteriori limitazioni:

d. **N_{lp} max = 3**

e. **H max = 10,50 m**

f. De = maggiore o uguale all'altezza del più alto fra gli edifici prospicienti e, in ogni caso, non inferiore a 10,00 m.

7. Gli interventi di DR sono ammessi, con un incremento dellaSUL minore o uguale al 10% dellacubatura esistente, se finalizzati al miglioramento architettonico degli edifici, alle seguenti condizioni:

d. gli edifici demoliti non siano vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04;

e. l'edificio riedificato rispetti le prescrizioni di cui al comma 8 del precedente Art. 66;

f. l'edificio risulti dotato di parcheggi ai sensi del precedente Art. 10.

8. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

e. Abitative: abitazioni singole; abitazioni collettive; annessi alla residenza;

f. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

g. Servizi;

h. Turistico-ricettive, limitatamente a strutture alberghiere con Cu/b;

8. Per gli spazi aperti pertinenziali d'uso privato valgono le norme di cui al successivo Art. 72.

Art.....- Tessuti urbani di recente formazione pianificati con edifici isolati di tipologie varie

Sono definiti Tessuti di recente formazione i tessuti urbani che si sono realizzati e sviluppati a partire dagli anni '60 e fino alla fine degli anni '90 dello scorso secolo, caratterizzati in genere da una buona qualità morfotipologica del patrimonio edilizio, che trovano spesso origine dall'esecuzione di piani urbanistici attuativi (Piani di lottizzazione, Piani di edilizia economica e popolare). Tali tessuti hanno seguito regole insediative spesso assai diverse tra loro dando origine sia ad una maglia di isolati ortogonale, sostanzialmente analoga a quella

che aveva caratterizzato le precedenti fasi dell'espansione extra murale, sia, in altri casi, ad isolati definiti dall'andamento libero dei tracciati viari, con i fronti degli edifici svincolati dal rigido allineamento con tali tracciati, e, in alcuni casi, con una significativa incidenza percentuale degli spazi aperti pertinenziali rispetto al totale della superficie del lotto.

All'interno del tessuto urbano si distinguono due differenti situazioni come di seguito descritte e specificamente individuate nell'elaborato.....:

- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da mantenere e ristrutturare/eiqualificare

7. Sono sempre ammessi gli interventi diretti di tipo MO, MS, MSC, RC, RE1, RE2. Sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno dell'unità edilizia, se compatibili con le caratteristiche tipomorfologiche, architettoniche e decorative degli edifici e purché non alterino le parti comuni dell'edificio.

8. Gli interventi di NE, così come definiti dalle presenti Norme, **sono ammessi nel rispetto dell'IEF ed alle condizioni di cui al comma del precedente Art.**, con le seguenti ulteriori limitazioni:

g. **N_p max = 3**

h. **H max = 10,50 m**

i. De = maggiore o uguale all'altezza del più alto fra gli edifici prospicienti e, in ogni caso, non inferiore a 10,00 m.

9. Gli interventi di DR sono ammessi, con un incremento dellaSUL minore o uguale al 10% dell'acubatura esistente, se finalizzati al miglioramento architettonico degli edifici, alle seguenti condizioni:

g. gli edifici demoliti non siano vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04;

h. l'edificio riedificato rispetti le prescrizioni di cui al comma 8 del precedente Art. 66;

i. l'edificio risulti dotato di parcheggi ai sensi del precedente Art. 10.

10. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

i. Abitative: abitazioni singole; abitazioni collettive; annessi alla residenza;

j. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

k. Servizi;

l. Turistico-ricettive, limitatamente a strutture alberghiere con Cu/b;

9. Per gli spazi aperti pertinenziali d'uso privato valgono le norme di cui al successivo Art. 72.

Capo.....– Abitato da completare e riqualificare

Art. - Definizione, obiettivi e componenti dell'abitato da completare e riqualificare

1. Si definisce *Abitato da completare e riqualificare* la parte di Abitato esistente solo parzialmente configurata e scarsamente definita nelle sue caratteristiche di impianto, morfologiche e di tipologia edilizia, che richiede consistenti interventi di riordino, di miglioramento e o di completamento di tali caratteri, nonché di adeguamento ed integrazione

dell'accessibilità, degli spazi e dei servizi pubblici.

2. Nell' *Abitato da completare e riqualificare* gli interventi sono finalizzati alla definizione da completare e al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:

- a. L'incremento della dotazione di servizi e di verde attrezzato;
- b. Il miglioramento e l'integrazione dell'accessibilità e dell'accessibilità;
- c. La caratterizzazione degli spazi pubblici;
- d. La qualificazione dell'edilizia;

3. Le componenti dell' *Abitato da completare e riqualificare* sono le seguenti:

- Distretto Urbano Perequativo (DUP)
- Distretto urbano di completamento (DUC)
- Ambiti di completamento (ex Ambiti ad Attuazione Diretta)
- Zone di recupero urbanistico
- Ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva

4. Le componenti dell' *Abitato da completare e riqualificare* sono classificate come zona 'B' del DM 1444/1968.

Art. - Tessuti dell' *Abitato da completare e riqualificare*. Norme generali

1. Si definiscono *Tessuti dell' *Abitato da integrare** un insieme di isolati o di lotti edificati e non edificati, con esclusione delle strade pubbliche (sedi viarie) e delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di standard.

2. Il presente RU individua i seguenti ambiti di intervento:

Distretto Urbano Perequativo (DUP) e Distretto urbano di completamento (DUC)

- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da mantenere
- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da completare
- Aree inedificate destinate a funzioni prevalentemente residenziali con interventi di nuovo impianto (intervento diretto sulla base di permesso di costruire convenzionato)

Ambiti di completamento (ex Ambiti ad Attuazione Diretta)

- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da mantenere
- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da completare
- Aree inedificate destinate a funzioni prevalentemente residenziali con interventi di nuovo impianto (intervento diretto sulla base di permesso di costruire convenzionato)

Zone di recupero urbanistico

- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da mantenere

- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente produttive da mantenere
- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da completare
- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente produttive da completare Aree inedificate in Ambito Urbano destinate a funzioni prevalentemente residenziali con interventi di nuova edificazione (intervento diretto sulla base di permesso di costruire convenzionato)

Ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva

- Aree edificate ed edifici destinati ad usi produttivi da mantenere e/o completare e riqualificare
- Aree inedificate (lotti interclusi) e destinate ad usi produttivi da trasformare
- Aree inedificate, in ampliamento di Ambiti Urbani a prevalente destinazione produttiva (PIP D2), destinate ad usi prevalentemente produttivi con interventi di nuova edificazione (intervento indiretto di iniziativa pubblica)
- Aree inedificate destinate alla realizzazione di strutture per il ricovero di mezzi agricoli (intervento diretto)

Nei *Tessuti dell’Abitato da completare e riqualificare* sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, MSC, RC, RE, DR, come definiti dalle presenti Norme.

Gli interventi di categoria NE non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati in data successiva all’adozione del presente RU nei casi in cui l’edificazione preesistente superi l’IUF stabilito dalle presenti Norme.

Gli interventi di categoria RE, DR, e NE, non sono ammessi su lotti interessati da edificazione abusiva non condonata né su lotti liberi frazionati a seguito di edificazione abusiva non condonata.

Nelle Aree inedificate destinate alla realizzazione di strutture per il ricovero di mezzi agricoli (intervento indiretto di iniziativa privata) vale la disciplina delle aree produttive, con il solo obbligo di realizzare, secondo PdL privato, manufatti esclusivamente per il ricovero di mezzi agricoli.

Art. - Distretto Urbano Perequativo (DUP)

Il DUP comprende aree ed edifici compresi nell’originario Piano di Lottizzazione della zona ex-C3-C4.

Il Distretto Urbano di completamento urbanistico comprende quelle aree ed edifici per i quali gli interventi di trasformazione, disciplinati da strumenti attuativi la cui efficacia è nel frattempo venuta a decadere, hanno trovato solo parziale attuazione.

Per le aree incluse nel Distretto, ai fini del necessario completamento della parte di abitato interessato, si rende necessaria la definizione di un nuovo sistema di regole e modalità di attuazione degli interventi consentiti, di iniziativa privata o pubblica, che porti a completamento l’assetto urbanistico della zona, nel rispetto del principio di perequazione indicato dalla normativa regionale e richiamato dalle presenti Norme ed ovviamente secondo

una nuova configurazione spaziale che, confermando quanto legittimamente realizzato alla data di approvazione del presente RU, definisca nuovi regimi e diritti edificatori in relazione ad un più attuale e credibile dimensionamento delle domande e delle offerte abitative nel presente strumento urbanistico.

Il Distretto Urbano comprende le aree delle ex-lottizzazioni C4-C3 e l'area interposta tra le stesse destinata prevalentemente ad attrezzature di interesse collettivo.

All'interno del Distretto Urbano si distinguono due differenti situazioni come di seguito descritte e specificamente individuate nell'elaborato.....:

- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da mantenere
- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da completare
- Aree inedificate destinate a funzioni prevalentemente residenziali con interventi di nuovo impianto (intervento diretto sulla base di permesso di costruire convenzionato)

A partire dallo stato di fatto, anche in questo caso a valle di una puntuale verifica delle pratiche edilizie approvate sulla base delle quali sono stati realizzati i diversi interventi edilizi nell'arco di circa 30 anni, si è proceduto a mappare le particelle catastali, sulla base del mappale aggiornato, di pertinenza o asservite ad edifici esistenti, quelle acquisite alla proprietà Comunale o in corso di acquisizione ed infine le particelle libere da qualsivoglia vincolo considerate come aree libere portatrici certamente di un diritto di edificabilità in base al vigente RU.

Il valore della edificabilità da riconoscere a tale ultima tipologia di particelle è stato oggetto di valutazione nel considerare il dimensionamento complessivo del nuovo RU; l'edificabilità è stata portata per tutte le aree comprese nel DUP ad un valore di 2 mc./mq. di superficie non asservita o di proprietà pubblica compresa nel DUP. La stima complessiva della residua edificabilità riconosciuta, oltre ad una verifica di massima della dotazione minima di standard da garantire sulla base del numero di abitanti teoricamente insediabile, ha rappresentato anche il dato da cui partire per il progetto di una definitiva sistemazione e completamento di questa parte dell'abitato più recente di Irsina.

Il progetto di uso del suolo dettagliato nella relativa tavola della serie 14 ha indicato i lotti residui per gli interventi di nuova edificazione, la viabilità pedonale e carrabile da prevedere a completamento della rete esistente, adeguate aree da destinare a parcheggi pubblici. Il disegno complessivo ha cercato di definire il completamento dell'assetto dell'intera area, superando la disorganicità delle passate realizzazioni, dovute certamente ad una carente coordinata programmazione degli interventi da parte dei soggetti, pubblici e privati, che, in momenti diversi, sono intervenuti nell'area. Si è cercato soprattutto di ricomporre un disegno complessivo che consentisse di superare nel tempo l'effetto di incompletezza e di mancata continuità fisica che caratterizza questa parte dell'insediamento urbano.

Concretamente, rispetto alla attuazione delle previsioni del RU per l'area del DUP si procederà - sulla base del recepimento, in occasione del Piano Operativo obbligatorio ogni cinque anni, delle singole proposte dei privati proprietari - a definire gli interventi che dovranno essere autorizzati sulla base di singoli Permessi di Costruzione Convenzionati, secondo quanto previsto dalla vigente normativa nazionale e regionale. In tal modo le

previsioni del RU assumono in qualche modo la valenza di previsioni di dettaglio che di norma eviteranno il ricorso alla redazione da parte dei privati di propri piani di Lottizzazione. Una tale modalità attuativa si rende possibile solo se le previsioni del RU sono effettivamente operative e dettagliate. La procedura che si seguirà - sulla base di quanto indicato negli elaborati progettuali, nelle tabelle di sintesi dei dati del DUP e nelle Norme Tecniche di Attuazione del RU - farà riferimento alle seguenti fasi da porre in essere da parte del soggetto privato/pubblico richiedente.

Acquisto della proprietà del lotto edificabile indicato nelle tavole di progetto del RU e predisposizione del relativo frazionamento catastale che dovrà essere verificato dall'UTC circa la coerenza con le previsioni progettuali riportate nella cartografia aerofotogrammetrica ed il corretto ritaglio della superficie fondiaria da destinare all'intervento rispetto alla previsione della viabilità carrabile e pedonale e delle aree per la sosta, il verde e le attrezzature collettive. Acquisto delle ulteriori aree necessarie a completare la quantità di cubatura massima ammissibile prevista per il lotto di intervento; anche in questo caso verifica di coerenza con la tavola dei Regimi Urbanistici da parte dell'UTC. Presentazione di domanda da inserire nel Piano Operativo redigendo (o anche in attuazione sulla base di variante con costo a carico del richiedente e compatibilmente con il dimensionamento del PO vigente) con esibizione della documentazione necessaria a dimostrare la titolarità della richiesta di PCC. Nella domanda dovrà essere contenuta una preventiva accettazione dell'importo preliminare delle somme da versare per contributo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in quota parte rispetto alla cubatura da realizzarsi e del relativo costo di costruzione e la dichiarazione preventiva di accollarsi l'onere di polizza fideiussoria a garanzia.

Approvato il PO contenente la relativa proposta di intervento il richiedente provvederà a realizzare l'intervento perfezionando la documentazione consegnata per l'ottenimento del PCC.

L'AC si impegna contestualmente ad indicare la quota parte di urbanizzazioni che verranno realizzate con gli oneri a carico del privato nell'ambito del proprio programma annuale e pluriennale delle OO.PP.

Per ciascun lotto edificabile, in riferimento alla cubatura massima ammissibile, è indicata la superficie fondiaria (coincidente ovviamente con la superficie del lotto stesso) e la quantità di aree da acquisire in proprietà per sfruttare la relativa edificabilità a completamento del volume massimo ammissibile. Tali ultime aree saranno cedute gratuitamente al comune per la parte pubblica dell'insediamento una volta sgravate da ogni diritto di edificabilità. In tal modo si dà attuazione ad una forma semplificata e più diretta di applicazione della perequazione urbanistica.

1. Per l'ambito "ex-C3" ed "ex-C4" (denominazione di zona del PdF 1972), perimetrati insieme ad aree destinate ad attrezzature e verde pubblico (come riportato nell'elaborato n.....) in un unico Distretto Urbano di completamento e riqualificazione valgono le seguenti prescrizioni:

- a. IET = 2 mc/mq;
- b. H max = 10,50 m;
- c. Npl = 3;
- d. De = 10,00 m

4. Per l'ambito 'ex C4' (denominazione di zona del PdF 1972) valgono le seguenti prescrizioni:

Art.....- Distretto urbano di completamento (DUC)

Il DUC comprende aree ed edifici compresi nell'originario Piano di Lottizzazione della zona ex-C2. In tale zona sono identificate le seguenti aree:

- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da mantenere
- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da completare
- Aree inedificate destinate a funzioni prevalentemente residenziali con interventi di nuovo impianto (intervento diretto sulla base di permesso di costruire convenzionato)

In riferimento alle tipologie di intervento originariamente previste dal PdL, nell'elaborato di dettaglio di progetto sono evidenziate le aree degli edifici di cui si prevede la possibilità di sopraelevazione, normalmente di un piano abitabile; per i nuovi interventi costruttivi a completamento di isolati ed edifici esistenti sono riportate le sagome planimetriche di massimo ingombro delle nuove volumetrie realizzabili ed il perimetro della superficie fondiaria asservita ai nuovi volumi; infine, per i nuovi interventi costruttivi su aree libere, così come indicati nell'originario PdL con numerazione progressiva di lotti di nuovo impianto, sono, anche in questo caso, riportate le sagome di massimo ingombro planimetrico dei nuovi edifici da realizzare ed perimetro del lotto edificabile.

La scelta di mantenere, per quanto possibile, riferimenti al PdL è stata dettata dalla necessità di rendere più chiare e comprensibili le scelte operate nel RU in riferimento a quelle che erano le previsioni originarie, solo in parte attuate.

Gli interventi di sopraelevazione sono indicati in mappa con il codice DUC_Sn (Distretto Urbano di Completamento_Sopraelevazione e numero progressivo intervento) e numerazione da 1 a 9; i nuovi interventi costruttivi a completamento di isolati ed edifici esistenti sono indicati in mappa con il codice DUC_NCn (Distretto Urbano di Completamento_ Nuovo intervento a Completamento e numero progressivo intervento) e numerazione da 1 a 7; i nuovi interventi costruttivi su aree libere sono indicati in mappa con il codice DUC_n (Distretto Urbano di Completamento_Lotto di nuova edificazione e numero progressivo intervento) e numerazione da 1 a 8.

Di seguito sono riportate, per tipologia di intervento, tabelle di sintesi dei principali dati: oltre al codice dell'intervento, per le sopraelevazioni è riportata la superficie interessata dall'incremento volumetrico ed eventualmente l'altezza massima lorda del nuovo volume; per gli interventi costruttivi a completamento di isolati ed edifici esistenti è riportata la cubatura massima ammissibile, l'altezza massima su tutti fronti, la superficie della sagoma di massimo ingombro; per i nuovi interventi su lotti di nuova edificazione viene riportata la originaria numerazione del Lotto da PdL, la cubatura massima ammissibile, l'altezza massima su tutti fronti, la superficie della sagoma di massimo ingombro, l'indice fondiario massimo, la superficie catastale complessiva interessata, la superficie da mantenere da parte del privato realizzatore, la superficie delle aree da cedere per viabilità e per standard e la percentuale di incidenza delle aree da cedere gratuitamente al Comune sul totale delle superfici catastali interessate da ciascun intervento.

I dati relativi allo stato di fatto delle diverse proprietà catastali ed ai diritti edificatori alle stesse eventualmente ancora spettanti e riconosciuti dal RU sono riportati negli elaborati tabellari del RU.

Per le diverse tipologie di intervento, oltre a quanto nelle norme tecniche di attuazione verrà specificato nel dettaglio per ciascun intervento, si richiamano di seguito alcune prescrizioni di carattere generale in aggiunta a quanto definito ulteriormente nelle NTA e nel RE.

Per gli interventi di sopraelevazione l'altezza lorda del piano da realizzare non potrà essere superiore a ml. 3,00; non è consentita la realizzazione di sottotetto abitabile e, pertanto, l'altezza alla gronda del piano di sottotetto non potrà superare i ml. 0,50. Il nuovo volume dovrà essere coperto a tetto a due falde sui fronti prospicienti la viabilità pubblica. Il manto di copertura e tutte le altre opere di finitura esterne dovranno essere realizzate in conformità a quanto prescritto nelle norme di dettaglio dell'elaborato delle NTA del presente RU.

Nel caso in cui, realizzato l'intervento previsto, residui ancora della volumetria rispetto a quella massima consentita dal RU, la stessa potrà essere ceduta a titolo oneroso ad altri soggetti privati aventi diritto a realizzare gli interventi consentiti nell'ambito della stessa zona urbanistica. In tal caso il prezzo di riferimento della cessione farà riferimento a quanto definito annualmente in apposita delibera di consiglio Comunale.

Per gli interventi di nuova costruzione a completamento di isolati o edifici esistenti o su aree libere identificate come lotti valgono le seguenti norme generali.

E' possibile la realizzazione di un piano garage seminterrato della estensione pari a quella dei piani fuori terra e di altezza interna non superiore a ml. 2,50 lordi, emergente dal piano di sistemazione più basso per una altezza non superiore a ml. 1,50, con unico accesso esterno mediante rampa di adeguata pendenza e nel rispetto di quanto previsto dal RE. In alternativa al piano seminterrato è possibile realizzare un vano di sottotetto da destinare a superfici non residenziali di pertinenza delle abitazioni.

Nel caso in cui sia possibile realizzare il vano di sottotetto con una altezza minima alla gronda non inferiore a ml. 1,90, lo stesso, nel rispetto di quanto previsto dal RE e dalla normativa edilizia nazionale e regionale, potrà essere destinato a funzioni abitative e collegato alle unità abitative sottostanti. E' consentita la realizzazione di locali di sottotetto destinati ad abitazioni autonome solo nei casi previsti dalla legislazione nazionale e regionale di settore.

Nel caso in cui l'intervento di nuova costruzione faccia riferimento a diritti volumetrici riconosciuti a particelle catastali di diversa ditta, la volumetria totale andrà ripartita tra i diversi aventi diritto in proporzione ai diritti volumetrici a ciascuno riconosciuti dal presente RU, come indicati sempre nelle tabelle....

Al fine di realizzare l'intervento previsto, nelle quantità complessive indicate e secondo un intervento unitario che interessi le diverse proprietà degli aventi diritto, nel caso in cui le volumetrie riconosciute e spettanti non fossero sufficienti a realizzare in toto le volumetrie massime consentite, è possibile trasferire sul lotto diritti volumetrici acquisiti dal Comune o da altri proprietari secondo quanto indicato nelle norme generali del RU.

Nella sagoma di massimo ingombro dovranno essere contenute le volumetrie consentite. La tipologia edilizia consigliata dal piano è quella di edificio plurifamiliare con due appartamenti per piano ed alto tre piani; il piano terra potrebbe essere anche destinato ad attività diverse

dalla residenza e con la stessa compatibili.

In particolare sono possibili soluzioni che prevedano la realizzazione di edilizia a schiera previo frazionamento del lotto per consentire ai diversi proprietari tale intervento

In tal caso dovranno essere rispettati i parametri delle distanze da confini e strade pur potendo derogare del 10% dalla sagoma indicata. E' possibile proporre soluzioni planivolumetriche diverse, sempre nel rispetto dei minimi di distanze e codice civile e secondo un progetto unitario sottoscritto da tutti i soggetti aventi diritto.

In alcuni casi le particelle catastali interessate dagli interventi, in particolare di nuova edificazione, sono in parte destinate alla viabilità pubblica o ad aree di pubblico interesse. Come detto in precedenza, sulla base della definizione dei Regimi Urbanistici e delle tavole di dettaglio, prima di procedere alla realizzazione degli interventi bisognerà frazionare le aree interessate individuando con precisione le superfici fondiarie e le aree da cedere al Comune. Tale frazionamento dovrà essere preliminarmente verificato all'UTC.

2. Per l'ambito 'ex C2' (denominazione di zona del Pdf 1972) identificato come Distretto Urbano di completamento e riqualificazione valgono le seguenti prescrizioni:

- a. $H_{max} = 8,50 \text{ m}$;
- b. $N_{pl} = 3$;
- c. $De = 10,00 \text{ m}$

Art. - Ambiti di completamento (ex Ambiti ad Attuazione Diretta)

Il presente RU conferma, con modiffiche, i cosiddetti Ambiti ad attuazione diretta previsti dal vigente RU2005 e denominati 'Giardino', 'Fausto Coppi', 'De Pretis' e 'Lamarmora'.

All'interno del tessuto urbano si distinguono due differenti situazioni come di seguito descritte e specificamente individuate nell'elaborato.....:

- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da mantenere
- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da completare
- Aree inedificate destinate a funzioni prevalentemente residenziali con interventi di nuovo impianto (intervento diretto sulla base di permesso di costruire convenzionato)

10. Per le superfici residue degli Ambiti ad attuazione diretta come previsti dal RU2005, con esclusione delle parti già oggetto di definizione nell'ambito di planovolumetrici regolarmente approvati dalla amministrazione comunale e specificamente indicate nell'elaborato....del presente RU, l'attuazione degli interventi avviene nel rispetto dei seguenti parametri:

La disciplina del RU 2005 prevedeva, sulla base di indicazioni grafiche e normative di dettaglio, la possibilità di realizzare interventi diretti sulla base di singole SCIA; in alternativa, la possibilità di proporre alla AC, sulla base di appositi planivolumetrici proposti da una o più ditte, soluzioni differenti da parte dei proprietari aventi diritto. In tre delle aree previste

sono stati proposti ed approvati planivolumetrici parziali che ad oggi sono stati solo in parte attuati.

Il nuovo RU recepisce le indicazioni pregresse per tali aree, considerandole in qualche modo alla stregua di diritti pregressi da riconoscere, ma prevede la definizione di una più adeguata normativa a disciplina degli interventi costruttivi consentiti e soprattutto definisce e chiarisce la corretta applicazione degli indici volumetrici di edificabilità riconosciuti da precedente RU. In particolare, definite le aree non interessate da planivolumetrici approvati, si è calcolata la volumetria massima ammissibile applicando l'indice di 0,4 mq./mq. su tutta la superficie territoriale residua. La volumetria risultante è stata suddivisa nei diversi lotti indicati nelle tavole di dettaglio progettuali del RU.

Le tipologie edilizie previste sono quelle delle case a schiera o degli edifici in linea di massimo tre piani di cui il piano terra ad uso non abitativo, oltre al seminterrato ad uso sia garage sia nella prima che nella seconda soluzione. Nel caso dell'area di via Depretis, area strategica all'interno dell'abitato consolidato, si è previsto il riconoscimento di un indice di fabbricabilità maggiorato, pari complessivamente a 0,55 mq/mq (1,76 mc/mq) nel caso in cui si realizzino gli interventi con l'uso della tipologia in linea e la destinazione dei piani terra, in parte porticati, ad attività terziarie e commerciali nello specifico.

1. Per gli ambiti di completamento valgono le seguenti prescrizioni:

a. IUT = 1,28 mc/mq;

b. Hmax = 7,50 m, fatte salve le altezze degli edifici preesistenti;

c. IP = 25% della SF;

d. DA = 1 albero ogni 200 mq di SF;

e di quanto precisato, dal punto di vista grafico, nell'elaboratoove vengono individuati:

– il perimetro dell'Ambito;

– le sagome di massimo ingombro degli edifici;

– gli allineamenti (limite massimo di allineamento delle facciate);

– i fili fissi (filo di giacitura obbligatoria del piano di facciata degli edifici);

– gli spazi aperti pertinenziali di uso privato;

– le aree di cessione gratuita per verde pubblico e Attrezzature pubblici di livello locale, per strade e per parcheggi.

Soluzioni alternative a quanto indicato negli elaborati grafici e con il mantenimento di tutti i parametri e prescrizioni di cui alle presenti norme, possono essere proposte dai privati interessati mediante apposito Piano di Lottizzazione Convenzionata, in alternativa a quanto previsto dal presente RU, purchè avanzate dalla totalità della proprietà o sulla base di costituzione di apposito Consorzio edilizio dei proprietari rappresentante almeno il 51% delle proprietà interessate. Il Consorzio, legalmente costituito, sarà delegato dal Comune all'esproprio dei terreni della rimanente quota di proprietari non aderenti.

Ciascun proprietario concorre alla definizione della volumetria edificabile in relazione alla percentuale di possesso delle aree comprese all'interno del perimetro dell'Ambito, nel rispetto del principio di perequazione come definito nelle presenti Norme. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla piena disponibilità delle aree (corrispondenti all'insieme di

sagome d'ingombro, aree di pertinenza dei fabbricati ed aree di cessione gratuita per opere di urbanizzazione) da parte del soggetto richiedente o all'accordo tra i diversi proprietari le cui aree partecipano proporzionalmente alla definizione della volumetria edificabile complessiva.

Negli Ambiti di cui al precedente comma l'attuazione degli interventi, se conforme a quanto indicato negli elaborati grafici e normativi del presente RU, è subordinata al rilascio di titolo permesso di costruire convenzionato in cui dovranno essere obbligatoriamente indicate le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e di cessione delle aree relative.

11. Negli ambiti di cui al precedente comma, per gli edifici esistenti sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, MSC, RC, RE1, RE2.

12. Negli ambiti di cui al precedente comma..... sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. Abitative;
- b. Commerciali, con esclusione delle destinazioni a Cu/a;
- c. Servizi.

Art. - Zone di recupero urbanistico

Con la definizione *Ambiti di recupero urbanistico* il presente RU individua, anche nel rispetto dei criteri fissati dalla LR Basilicata 28/1991 - *Norme in materia di controllo dell'attività edilizia e di recupero delle opere abusive*, particolari Ambiti di recupero urbanistico degli insediamenti abusivi.

All'interno del tessuto urbano si distinguono due differenti situazioni come di seguito descritte e specificamente individuate nell'elaborato.....:

- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da mantenere
- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente produttive da mantenere
- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente residenziali da completare
- Aree private edificate ed edifici destinati a funzioni prevalentemente produttive da completare
- Aree inedificate in Ambito Urbano destinate a funzioni prevalentemente residenziali con interventi di nuova edificazione (intervento diretto sulla base di permesso di costruire convenzionato)

Alle aree private edificate a destinazione prevalentemente residenziale è attribuito un IET pari a 0,9 mc/mq.

E' consentito il mantenimento degli edifici esistenti e delle relative volumetrie se legittimamente realizzati o condonati con riferimento alle originarie superfici fondiarie asservite come riportate fino alla data precedente alla adozione del vigente RU 2005; alle superfici di aree derivanti da frazionamenti successivi a tale data non è possibile attribuire alcuna edificabilità.

Nel caso in cui l'esistente indice di edificabilità su tali aree edificate superi quello massimo consentito dal RU è possibile mantenere le volumetrie esistenti solo se legittimamente realizzate o condonate.

Nel secondo caso si farà riferimento alle particelle asservite in sede di richiesta di condono e, successivamente di rilascio della sanatoria edilizia.

Nel primo caso, presumendo che gli interventi edilizi siano stati realizzati sulla base di apposita concessione o permesso di costruire nel rispetto della normativa all'epoca vigente per le zone agricole, sarà possibile, sulla base di apposita richiesta e per la volumetria eccedente quella massima consentita dalle presenti norme, svincolare dall'asservimento originario le aree in zona agricola interessate esterne all'AU come definito nel presente RU.

In caso di Demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti, che sarà possibile mantenere alle condizioni prima definite, tale intervento potrà prevedere anche lo spostamento delle sagome preesistenti. In tal caso, in cui si fuoriesca dalle sagome degli edifici esistenti, dovranno rispettarsi le seguenti prescrizioni:

.....
Sarà comunque consentito il mantenimento delle altezze e del numero di piani esistenti nel caso in cui tali parametri siano superiori ai massimi sopra riportati.

Nel caso di aree parzialmente edificate in riferimento all'indice massimo di edificabilità prima indicato, sarà possibile procedere ad interventi di ampliamento in pianta ed in altezza nel rispetto dei parametri relativi prima indicati e con la deroga solo nel caso di edifici esistenti e solo per la parte interessata da mantenere. Nel caso di DR totale con incremento della volumetria fino a concorrere al valore massimo della edificabilità consentita, dovranno essere rispettati tutti i parametri previsti senza deroga alcuna.

Alle aree private edificate a destinazione prevalentemente produttiva (la percentuale di volumetria a tale uso destinata non potrà essere inferiore a...) è attribuito un IUT di 0,2 mq/mq (pari a 0,6 mc/mq). Valgono le norme generali contenute nei precedenti paragrafi per gli edifici esistenti con destinazione prevalentemente residenziale.

Nel caso in cui si voglia modificare la destinazione d'uso da prevalentemente produttiva a residenziale, e non viceversa, potrà essere mantenuto l'indice di edificabilità previsto per le aree con edifici destinati ad attività prevalentemente produttive, al fine di incentivare la riqualificazione urbanistica delle aree di margine dell'abitato nel senso di favorire un insediamento di tipo residenziale unifamiliare o bifamiliare.

Per gli interventi di NE sulle aree dell'ultima categoria valgono i parametri generali indicati ed in particolare:

- e. $H_{max} = 7,50$ m;
- f. $IC_{max} = 30\%$ dell'SF;
- g. **IP = 25% della SF;**
- h. DA = 1 albero ogni 100 mq di SF;

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a. Abitative;
- b. Commerciali a CU/b e CU/m;
- c. Servizi a CU/b e CU/m.

Per tutte le tipologie di aree indicate negli Ambiti di recupero urbanistico gli interventi di categoria NE non sono ammessi su lotti liberi gravati da vincolo di asservimento o cessione a favore del Comune, né su lotti liberi frazionati in data successiva all'adozione del presente RU nei casi in cui l'edificazione preesistente superi l'IUF stabilito dalle presenti Norme.

3. nelle *Ambiti di recupero urbanistico* gli interventi di trasformazione sono indicati dal RU per le differenti tipologie di aree prima descritte. Si potrà ricorrere quindi all'intervento diretto sulla base di permesso di costruire convenzionato a seconda delle differenti tipologie di interventi consentiti. Gli oneri di urbanizzazione dovuti verranno valutati, sulla base delle opere di urbanizzazione di stretta pertinenza della zona, con apposita delibera annuale di Consiglio Comunale che aggiorni i costi e gli importi. Per le aree destinate alla edificazione di nuovi interventi è obbligatoria la cessione del 20% della superficie complessiva del lotto indicato da ubicarsi sul fronte strada. Tale area, ceduta gratuitamente al Comune in cambio del riconoscimento dello stesso indice territoriale dell'area rimanente, sarà dal Comune destinata ad ampliamento della sede stradale, alla realizzazione di parcheggi pubblici e di piccole aree di verde di decoro. Nel caso in cui si abbia diritto, sulle specifiche aree a completamenti volumetrici sulla base dell'indice territoriale di, si dovrà cedere al Comune gratuitamente l'area corrispondente alla estensione rinveniente dal rapporto tra cubatura nuova da realizzarsi e l'indice territoriale ammesso.

E' sempre possibile procedere alla redazione di Programmi integrati o Piani Attuativi di iniziativa di privati che interessino ambiti che, sulla base di Piani Operativi e di una dichiarazione esplicita di interesse da parte del privato, potranno individuarsi.

Negli Ambiti di recupero urbanistico, oltre agli interventi sugli edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione come prima indicati, è consentita inoltre, previo parere degli uffici competenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che si rendessero necessarie per il risanamento igienico sanitario o per la sicurezza dell'abitato.

Art. – Ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva

Il presente RU individua esplicitamente Ambiti urbani destinati prevalentemente ad attività produttive. I suddetti ambiti, come indicati nell'elaboratocomprendono le parti dell'abitato destinate ad attività artigianali e produttive in generale, oggetto in passato di Piani per Insediamenti produttivi ai sensi della legge n.865 del.....redatti ed approvati per iniziativa della Amministrazione Comunale.

All'interno dei due Ambiti prevalentemente produttivi indicati, si distinguono due differenti situazioni come di seguito descritte e specificamente individuate nell'elaborato.....:

- Aree edificate ed edifici destinati ad usi produttivi da mantenere e/o completare e riqualificare
- Aree inedificate (lotti interclusi) e destinate ad usi produttivi da trasformare

- Aree inedificate, in ampliamento di Ambiti Urbani a prevalente destinazione produttiva (PIP D2), destinate ad usi prevalentemente produttivi con interventi di nuova edificazione (intervento indiretto di iniziativa pubblica)
- Aree inedificate destinate alla realizzazione di strutture per il ricovero di mezzi agricoli (intervento diretto)

Per tali ambiti è previsto il seguente mix funzionale:

- a. Residenze (edifici con destinazione d'uso abitativa non legata ad attività produttive): 20%;
 - b. Attività produttive: 80%.
9. Valgono parametri ed indici degli originari piani per insediamenti produttivi
10. Nei tessuti di cui al comma....., per gli interventi di categoria DR e NE, ove ammessi, valgono le seguenti prescrizioni:
- a. $H_{max} = 8,50$ m; è comunque fatta salva la possibilità di derogare a tale limite qualora ciò si renda necessario per documentate esigenze legate allo svolgimento di particolari lavorazioni all'interno degli impianti;
 - b. $IC_{max} = 55\%$ della SF;
 - c. $DS = 5,00$ m; sono altresì consentite deroghe per quei fabbricati costruiti antecedentemente alla Legge n. 626/1994, che richiedono conseguentemente indispensabili interventi di adeguamento alla predetta normativa.
12. Nei tessuti di cui al precedente comma 10 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- a. Abitative, per la quota residenziale stabilita dal mix funzionale per tali tessuti e limitatamente ad un alloggio per ogni edificio comprendente una o più unità produttive per la quota del mix funzionale attribuita a tali attività;
 - b. Commerciali;
 - c. Servizi;
 - d. Turistico ricettive: strutture alberghiere;
 - e. Produttive.

.....

Capo IX - Ambito periurbano

1. Il presente RU definisce ai sensi delle disposizioni della LUR Basilicata 23/1999 l'Ambito periurbano.

2. Tale ambito è individuato negli elaborati da un perimetro reso con linea continua di colore verde.

3. Le aree incluse in tale ambito sono le aree, contigue all'ambito urbano individuate quali componenti dell'*Ambito periurbano* le *Aree agricole abbandonate contigue all'abitato urbano*.

In tali aree sono consentiti esclusivamente il normale esercizio delle attività di conduzione agricola, gli interventi di costruzione di infrastrutture tecniche, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, che non risultino in contrasto con le esigenze di cui al comma 1.

1. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti esclusivamente interventi di MO, MS, RC, RE1.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle legittimamente in essere alla data di adozione del presente RU.

Non sono consentiti interventi costruttivi a qualunque uso destinati. Gli indici di edificabilità spettanti come zona agricola ordinaria potranno essere trasferiti all'esterno dell'ambito urbano.

Art. - Aree destinate a verde privato in ambito urbano inedificabili - AVI

La zona comprende aree residuali ubicate a margine dell'ambito urbano. Sulle stesse sono consentiti solo interventi di riqualificazione ambientale, anche con piantumazione di essenze adatte, e mantenimento delle coltivazioni agricole eventualmente presenti. Non sono consentiti interventi costruttivi a qualunque uso destinati. Gli indici di edificabilità spettanti come zona agricola ordinaria potranno essere trasferiti all'esterno dell'ambito urbano.

Art. - Parco vincolato – PPV

L'area indicata come Parco agricolo vincolato, ubicata....., dovrà essere oggetto esclusivamente di interventi manutentivi e conservativi, a cura e spese dei privati proprietari, senza alterazioni dell'impianto originario. Il diritto edificatorio della zona agricola potrà essere trasferito all'esterno dell'ambito urbano su terreni dello stesso proprietari. E' consentita la realizzazione di piccoli capanni in legno per il deposito di attrezzi agricoli a condizione che non abbiano una superficie superiore a 6 mq.

Art. - Verde agricolo di rispetto – VAR

La zona comprende una fascia di territorio limitrofa all'antico nucleo abitato. In tale zona sono consentite le coltivazioni agricole senza alterazione della morfologia dei terreni ed interventi di bonifica e riqualificazione ambientale. Non sono consentite nuove edificazioni a qualunque uso destinate. L'indice di edificabilità fondiaria, pari a quello delle zone agricole ordinarie, potrà essere trasferito in aree esterne destinate a zona agricola ordinaria.

Art. – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse comune - AC

Le aree per attrezzature di interesse comune comprendono:

- aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
- aree per le attrezzature di interesse comune di tipo religioso e di tipo civile.
(quest'ultimo gruppo comprende le seguenti attrezzature: sociali, sanitarie, culturali, assistenziali, ricreative);
- aree per il verde attrezzato e lo sport;
- aree per parcheggi pubblici.
- aree per attrezzature di interesse generale.

Nelle aree destinate ad attività religiosa è consentita la realizzazione di edifici per il culto, della residenza del personale addetto e delle attrezzature connesse alle attività religiose.

L'edificazione nelle aree destinate all'istruzione dovrà rispettare le norme sull'edilizia scolastica contenute nel D. M. del 18/12/75 e successivi aggiornamenti. L'edificazione nelle aree destinate ad attrezzature di interesse comune, sia di tipo religioso che civile, dovrà avvenire nel rispetto dell'indice fondiario $I_f = 2mc./mq.$ oltre che delle norme relative alle singole aree, quando siano specificatamente previste.

Nelle aree destinate all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune dovrà essere prevista una quantità di parcheggio pari a 20 mq per ogni 100 mq di superficie utile.

L'Amministrazione Comunale potrà acquisire aree ed immobili, da destinare ad uso pubblico o per pubblico interesse, riconoscendo ai proprietari degli immobili interessati diritti volumetrici tra trasferire in altre aree indicate o messe a disposizione dall'AC.

Tali modalità di permuta dovranno avvenire sulla base di una stima del valore effettivo degli immobili interessati, con riferimento a valori e criteri normalmente utilizzati dall'Agenzia del Territorio. Per la valutazione del valore dell'edificabilità da riconoscere ad aree inedificate o alle aree di sedime di edifici si attribuirà di norma l'indice convenzionale di edificabilità attribuito dal RU ad aree che presentino condizioni posizionali e caratteristiche analoghe a quelle interessate.

Art. – Aree di verde pubblico e di verde pubblico attrezzato - Vp

Le aree a verde pubblico ed a verde pubblico attrezzato sono destinate a verde di decoro e, dove specificamente indicato al gioco ed allo sport; queste devono essere oggetto di progettazione esecutiva che riguardi la sistemazione e la organizzazione complessiva di una o più zone.

I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature esistenti e con movimenti di terra limitati al minimo indispensabile e tali da non alterare lo stato dei luoghi.

Gli alberi abbattuti per necessità derivanti da progetti esecutivi di sistemazione dovranno essere sostituiti in uguale numero e nelle immediate vicinanze, curando nella messa a dimora delle nuove alberature l'utilizzo di essenze locali.

Oltre ai manufatti inerenti le attrezzature per le attività ricreative e di svago, è ammessa la realizzazione di chioschi mobili di vendita.

Per l'area identificata con la sigla(aree ex C4 e lottizzazione nuova) si prevede l'acquisizione dell'stessa alla proprietà comunale in alternativa all'esproprio, il proprietario potrà cedere gratuitamente l'area al Comune in cambio del riconoscimento di un indice di edificabilità convenzionale da trasferire in apposito lotto Comunale che verrà ceduto in proprietà al privato proprietario; la determinazione dell'entità dei suddetti diritti volumetrici sarà valutata in riferimento a quanto assentito nella disciplina urbanistica vigente per aree con analoghe caratteristiche.

Art. - Aree destinate ad impianti ed attrezzature sportive - AAS

Le aree per gli impianti sportivi sono destinate alle attrezzature sportive pubbliche.

Nell'area è consentita la costruzione di impianti per lo sport con esclusione di ogni altro tipo di destinazione.

Le costruzioni relative agli impianti sportivi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- distacco minimo dai confini mi. 10.00;
- distacco minimo tra i fabbricati mi. 10.00;
- la sistemazione di dette zone deve avvenire attraverso Piano Particolareggiato;
- devono essere previste aree per parcheggio commisurate al carattere dell'impianto.

Le costruzioni temporanee ad uso sportivo e di servizio alla attività sportiva sono autorizzate esclusivamente nelle zone destinate dal RU allo svolgimento di dette attività o comunque al servizio di impianti pubblici o di uso pubblico.

Nel caso tali costruzioni debbano realizzarsi su aree non di proprietà comunale, l'autorizzazione è rilasciata dal Dirigente del Servizio che stabilisce il termine di validità dell'istessa.

Qualora l'utilizzazione delle strutture di cui sopra sia destinata a ripetersi con cadenza annuale, nello stesso periodo e per un tempo determinato, il provvedimento può avere durata pluriennale e comunque non superiore ad anni cinque, a condizione che le strutture in argomento conservino le medesime caratteristiche costruttive, dimensionali e di finitura.

Art. - Infrastrutture viarie e per la sosta - Pp

L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali è riportata negli elaborati ed ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo dell'opera.

Le aree stradali sono destinate alla conservazione all'ampliamento ed alla creazione di spazi per il traffico veicolare e pedonale. In queste aree l'intervento spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione.

I percorsi pedonali devono avere la larghezza minima di ml. 1,50. I marciapiedi dovranno avere una larghezza non inferiore a ml.1,20.

Nelle aree destinate alla viabilità, oltre alle opere stradali ed i relativi servizi funzionali, quali l'illuminazione, semafori, ecc., potranno essere realizzati impianti di verde, di arredo stradale ed urbano, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.), stalli per la sosta. In aree contigue alle stesse infrastrutture per la viabilità potranno essere realizzate stazioni di servizio e di rifornimento carburanti (IDC), purché compatibili con le destinazioni d'uso principali delle aree interessate. Con riferimento all'areagià esistente in Ambito Urbano, in sede di progettazione esecutiva dell'prevista viabilità adiacente alla stessa si valuterà il migliore posizionamento dell'imbocco della strada di progetto prevista dal RU.

La viabilità è sottoposta alle prescrizioni delle leggi vigenti, per quanto riguarda le distanze di rispetto, gli accessi, ecc., anche se queste non sono espressamente indicate nelle planimetrie del RU.

L'indicazione di sosta e parcheggio è riportata nelle tavole del RU ed ha valore di massima fino alla redazione Di eventuali Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata.

Le aree di parcheggio sono destinate ad esclusivo uso pubblico; nei punti in cui è possibile possono essere distribuite anche su più di un livello con opportune opere di sistemazione.

In tutti i parcheggi a livello stradale saranno messe a dimora piante di alto fusto, il cui numero sarà calcolato in base alla superficie totale destinata a parcheggio.

Art. – Aree per la Protezione Civile

In riferimento alle indicazioni del redigendo Piano di protezione Civile sulla tavolasono state indicate le aree previste dal suddetto Piano. Le stesse dovranno essere disponibili per l'uso programmato in caso di emergenza secondo la normativa vigente e le indicazioni dei competenti uffici regionali e provinciali. Allo stesso modo vengono recepite, in quanto verificata la coerenza con le previsioni del RU, le indicazioni relative alle Condizioni Limite di Emergenza per la pianificazione di Protezione Civile.

**Titolo IV - SISTEMI DELLE ATTREZZATURE E DEL VERDE, DELLE
INFRASTRUTTURE E DEGLI IMPIANTI**

**Capo I – Componenti del sistema dei Attrezzature, delle Infrastrutture e
degli impianti**

Capo II – Attrezzature pubbliche

Capo III - Infrastrutture per la mobilità

Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche

TITOLO V
REGIMI URBANISTICI PER L' AMBITO EXTRAURBANO E
PRESCRIZIONI PER ALTRE AREE SOTTOPOSTE A LIMITAZIONI E
VINCOLI

Capo I – Disciplina generale per il territorio extraurbano e le aree agricole

Si vedano le prescrizioni del Decreto Ministeriale di vincolo con la proposta di riduzione del lotto minimo a 1,5 ha per nuove edificazioni comunque sempre collegate alla conduzione dei fondi ed ad attività agricole e zootecniche.

Capo II - Aree e zone a specifica destinazione in Ambito Extraurbano

Art.48 – Classificazione delle zone e delle aree a specifica destinazione in ambito extraurbano ai fini dell'applicazione dei Regimi Urbanistici

In ambito extraurbano sono previste inoltre le seguenti aree e zone oggetto di specifica normativa così come individuate e perimetrare nell'elaborato grafico relativo

- **Area Industriale**
- **Borgo rurale di Taccone**
- **Borgo rurale di Santa Maria d'Irsi**
- **Edifici e complessi isolati di interesse culturale**
- **Area turistica del Bosco Verrutoli**
- **Ambiti per Progetti Operativi Specifici (POS):**
 - **Area produttiva di Taccone**
 - **Centro di Santa Maria d'Irsi**
 - **Percorsi di valorizzazione turistica dei tratturi e delle masserie storiche – Ippovia**
 - **Valorizzazione delle aree di valore storico-ambientale a valle dell'abitato (zona orti con riqualificazione area depuratore)**
 - **Area di villa Signoriello**
 - **Terminal Bus**
-

Art.Aree interessate dalla ex-Zona Industriale

L'Area dell'agglomerato industriale ASI è classificata come zona D del DM 1444/1968.

Area dell'agglomerato industriale ASI

1. Tale zona ha per fine il recupero e l'espansione per destinazioni prevalentemente industriali delle attività produttive.
2. In tale zona trovano applicazione le norme e le prescrizioni stabilite dal vigente Piano Regolatore dell'Area Agglomerato Industriale 'Irsina', per quanto compatibili con le previsioni del Piano Stralcio per le Aree a Rischio Idrogeologico (PAI)

Art. - Borgo Taccone

Ai sensi del Decreto di Vincolo....Gli interventi dovranno essere improntati a stretti criteri di restauro e risanamento conservativo dei fabbricati rurali ed al ripristino tipologico del nucleo centrale circostante l'aia/piazza. Particolari normativi, metodologie d'intervento, tecniche del

recupero e materiali d'uso dovranno essere precisati attraverso uno specifico Piano di Recupero che incentivi gli interventi di restauro sugli antichi fabbricati. Il piano dovrà inoltre individuare le strategie utili alla sua indispensabile riconversione funzionale prevedendo destinazioni d'uso compatibili di tipo residenziale e/o turistico-ricettivo. A tal fine il piano dovrà contenere uno specifico programma di riferimento che definisca le politiche più idonee per poter giungere alla necessaria rivitalizzazione del centro che, già in parte abbandonato, rischia il totale degrado.

Art. - Borgo di S. Maria D'Irsi

Ai sensi del Decreto di Vincolo.....Pure oggetto dell' massima salvaguardia dovrà essere il Borgo di S. Maria D'Irsi per il quale dovranno essere previsti analoghi interventi conservativi sui fabbricati. Inoltre gli interventi dovranno prevedere l'utilizzo di sistemi e di materiali distintivi di tali costruzioni al fine di mantenere l'aspetto esteriore degli edifici, così come andranno mantenute le caratteristiche di ruralità degli spazi esterni e degli accessi alle costruzioni.

Art. - Edifici e complessi isolati di interesse culturale

Ai sensi del Decreto di Vincolo.....Nel contesto territoriale si distinguono molti edifici, manufatti e complessi isolati di particolare rilevanza storico-culturale ed archeologico-monumentale. In particolare si segnalano quelli già sottoposti alla tutela del D.Lgs. 42/04 e/o in corso di riconoscimento quali: le chiese rurali (la chesa S. Maria D'Irsi con l'antico Jazzo poco più a valle, chiesa S. Maria di Iuso, la chiesa dellaMadonna dellaPietà,); le masserie storiche (masseria S. Felice, masseria Tamburini), le antiche fontane (fontana nella contrada anonima, Festole, Pescara e le strutture interrato dei "bottini"). Gli interventi su tali edifici e complessi dovranno tendere alla conservazione dei caratteri originali e dovranno prevedersi destinazioni d'uso compatibili.

Nell'area di S. Maria di Iuso, gravata di vincolo archeologico, non dovranno essere consentite costruzioni stabili o precarie ed ogni intervento di sistemazione dell'area dovrà essere sottoposto alle competenti Soprintendenze di settore.

Art. 26 - Edifici e complessi speciali isolati di interesse storico culturale in ambito extraurbano

1. Si definiscono Edifici e complessi speciali isolati di interesse culturale gli edifici, i manufatti e i complessi, singoli o aggregati, di interesse storico-culturale e/o archeologico-monumentale, con le relative aree di pertinenza, **che spiccano quali elementi isolati nel contesto dell'agro di Irsina**, i quali rivestono una notevole rilevanza dal punto di vista storico culturale e simbolico nell'ambito della comunità di Irsina.

2. In tale categoria possono essere individuati anche edifici non sottoposti alle tutele del D.Lgs. 42/04.

3. Gli Edifici e complessi speciali isolati di interesse culturale sono individuati negli elaborati della serie P2 - *Carta dell' disciplina dei Suoli*. In tale categoria sono stati individuati:

- a. Cappella di Santa Maria d'Irsi;
- b. Chiesa di Santa Maria di Iuso (ruderi);
- c. Chiesa dellaMadonna dellaPietà;

- d. Fontana in Contrada Fontana;
 - e. Fontana Festole;
 - f. Fontana Pescara;
 - g. Masseria San Felice;
 - h. Masseria Tamburrini;
4. Gli interventi ammessi devono tendere alla conservazione dei caratteri originali e distintivi di tali complessi, edifici o manufatti.
 5. Per tale categoria sono sempre ammessi gli interventi diretti di categoria MO, MS, RC, come definiti nell'Art. 12 delle presenti Norme.
 6. Negli Edifici e complessi speciali isolati di interesse culturale le destinazioni compatibili sono prioritariamente quelle originarie.
 7. Per la Masseria San Felice e la Masseria Tamburrini sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - a. Abitative;
 - b. Turistico ricettive, limitatamente all'attività agrituristica.
 8. Nell'area di S. Maria di Iuso, così come individuata nella tavola....., è fatto assoluto divieto di realizzare costruzioni stabili o precarie. È consentita la sola sistemazione dei ruderi dell'achiesetta rinviando alla Soprintendenza competente gli interventi di sistemazione sull'area dell'antico insediamento monastico.

Art. - Area di valorizzazione turistico-ambientale del Bosco Verrutoli

Nell'intera area del Bosco Verrutoli potranno essere realizzate sistemazioni atte a garantire la valorizzazione in senso naturalistico dell'area, anche mediante la realizzazione di spazi attrezzati per l'allevamento e la riproduzione della fauna selvatica; potranno inoltre anche essere previstee per l'attività escursionistica, previa redazione di un piano di sistemazione e valorizzazione complessivo.

Recupero e riqualificazione insediamento esistente??

Art.....- Impianti distribuzione carburanti e stazioni di servizio

Nelle aree limitrofe alla sede stradale è ammessa, previo parere sulla compatibilità ambientale e urbanistica dei competenti Uffici Comunali e nullaosta degli Enti proprietari delle strade, la realizzazione di impianti e stazioni di servizio per il traffico veicolare, ed ogni attività comunque connessa, nel rispetto delle funzioni compatibili e dei parametri ammissibili stabiliti dalla specifica normativa di zona e dalle specifiche disposizioni regionali. Nelle aree così individuate sono ammissibili, oltre agli impianti di distribuzione di carburanti e relativi depositi interrati, tettoie e pensiline a protezione dell'impianto di distribuzione, impianti per il lavaggio degli autoveicoli e relative strutture connesse, bar e relativi servizi, chiosco per la esposizione e vendita di prodotti per autovetture, servizi connessi alla attività di manutenzione, riparazione e controllo delle autovetture, ed ogni attività comunque riconducibile alla specifica destinazione.

BRADANICA

Capo III - Zone e fasce di rispetto ed aree sottoposte a particolare disciplina di tutela

Art.....- Tutela del paesaggio naturale.

Nelle aree non interessate dalle coltivazioni che, come descritto nella “Relazione scientifica”, sono contraddistinte da boschi alla sommità dei rilievi e da insiemi vegetazionali e gruppi arborei estesi lungo le sponde dei corsi d’acqua, dovrà essere garantita la conservazione delle caratteristiche geomorfologiche, il miglioramento dell’assetto naturale delle sue componenti vegetazionali, idrogeologiche e faunistiche.

Si veda nel prosieguo specifica normativa su aree boscate ed alvei fluviali.....art.

Art.52 - Zona agricola speciale compresa nella fascia di rispetto cimiteriale

Nelle zone con vincolo cimiteriale non sono consentite edificazioni; l’indice di edificabilità fondiaria, pari a quello delle zone agricole ordinarie, può essere utilizzato esternamente alla zona di vincolo solamente sulle aree agricole ricadenti all’interno dell’Zona agricola ordinaria, nel rispetto delle norme previste per tale zona.

Per dare esecuzione ad un’opera pubblica o all’attuazione di un intervento urbanistico, purchè non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il Consiglio Comunale può consentire, previo parere favorevole della competenza Azienda Sanitaria Locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell’area, autorizzando l’ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui sopra, ai sensi dell’art.28 della legge 166/2002, si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

Art. 53 – Fascia di rispetto stradale

Le aree di rispetto stradale comprendono le fasce a protezione della rete viaria secondo quanto previsto dal Codice della Strada.

In dette aree è vietato ogni tipo di costruzione e possono essere utilizzate per l’ampliamento e la definizione esecutiva delle infrastrutture a cui si riferiscono; la cubatura relativa può essere utilizzata esternamente alla zona di vincolo solamente nelle aree agricole ricadenti all’interno della Zona agricola ordinaria nel rispetto delle norme previste per questa zona.

Nelle fasce di rispetto stradale, oltre a quanto indicato nel precedente Art., sono ammessi: cabine elettriche e telefoniche; pozzi; strade a servizio della edificazione; strade a servizio delle opere consentite in dette fasce.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale non sono ammessi ampliamenti di volume; sono consentiti, invece, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di consolidamento.

Oltre a quanto rappresentato graficamente negli elaborati del RU, su tutte le strade è da intendersi applicata la disciplina relativa alle fasce di rispetto secondo quanto previsto dalla legislazione nazionale.

Si veda anche quanto previsto allo specifico Capo del Titolo.....

Art. 54 - Aree sottoposte a vincolo idrogeologico

Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico, di cui al R.D. n. 3267 del 30-12-1923, prevalgono le esigenze di salvaguardia assoluta delle risorse idriche sotterranee.

All'interno di queste aree, oltre agli interventi sul patrimonio edilizio esistente e a quelli relativi alla costruzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, sono consentite anche interventi edilizi di nuova edificazione, nel rispetto delle norme relative alla zona omogenea in cui esse ricadono e previa acquisizione di autorizzazioni previste per legge.

Il rilascio del permesso di costruire per le nuove costruzioni è subordinato alla preventiva presentazione di una analisi idrogeologica, redatta da tecnico abilitato, estesa all'ambito interessato dall'intervento e tendente ad evidenziare la compatibilità dell'opera proposta con le condizioni idrogeologiche in cui la stessa verrebbe ad inserirsi.

Art. 55 - Aree sottoposte a disciplina del Piano Stralcio per la Difesa del Rischio Idrogeologico

L'Autorità Interregionale di Bacino della Basilicata (AdB) ai sensi dell'art. 17 della legge 183/89 e seguenti ha redatto il Piano Stralcio per la Difesa dal Rischio Idrogeologico, approvato dal Comitato Istituzionale con delibera n.26 del 5.12.2001, entrato in vigore il 14.01.2002. Il Piano Stralcio per la Difesa dal Rischio Idrogeologico è stato redatto sulla base degli elementi disponibili consolidati alla data di predisposizione dello stesso (DPCM 29/09/98).

Ai sensi dell'art.17 commi 4 e 5 della legge 183/89 le norme contenute nel Piano Stralcio per la Difesa dal Rischio Idrogeologico producono efficacia giuridica rispetto alla pianificazione di settore, urbanistica e territoriale ed hanno carattere immediatamente vincolante per le Amministrazioni e gli Enti Pubblici, nonché per i soggetti privati.

Per le porzioni di territorio comunale perimetrate dal Piano Stralcio vigente e dai suoi successivi aggiornamenti come aree a rischio idrogeologico e/o idraulico, i regimi d'uso e di intervento consentiti sono quelli previsti dalle relative Norme di Attuazione.

Per le rimanenti aree del territorio comunale valgono le norme definite nel Piano Stralcio di Bacino della Puglia con riferimento al Bacino interregionale dell'Ofanto che qui si intendono richiamate integralmente. In particolare si richiama la disciplina relativa agli elementi del reticolo idrografico, integralmente recepita dal RU anche sulla base di specifico studio relativo al rischio idraulico allegato al RU.

Definizione e individuazione delle aree a rischio idraulico e idrogeologico

1. Le aree a rischio idraulico e idrogeologico identificate negli elaborati P2 'Carta della disciplina dei suoli', sono quelle, ricadenti nell'ambito del territorio comunale di Irsina, individuate e perimetrate dal Piano Stralcio per la Difesa dal Rischio Idrogeologico (PAI) - aggiornamento 2004 - redatto dall'Autorità Interregionale di Bacino della Basilicata. Dette aree presentano un rischio elevato per l'incolumità delle persone, per i danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi, per l'interruzione di funzionalità delle strutture socio-economiche e per i danni al patrimonio ambientale e culturale.

2. L'individuazione di tali aree e del conseguente quadro normativo e prescrittivo ha lo scopo di proteggere le aree medesime dalle possibili crisi dell'assetto dei versanti collinari e

degli alvei fluviali, dovute rispettivamente agli eventi franosi ed alle piene e costituisce la premessa per una pianificazione organica e sistematica del territorio avente come obiettivo fondamentale la tutela, la valorizzazione ed il recupero socio-culturale e ambientale dei sistemi naturali nell'ambito dei territori antropizzati e non.

3. Ai sensi dell'Art. 17, commi 4 e 5 della L. 183/1989 le norme contenute nel Piano Stralcio per la Difesa dal Rischio Idrogeologico producono efficacia giuridica rispetto alla pianificazione di settore, urbanistica e territoriale, ed hanno carattere immediatamente vincolante per le Amministrazioni e gli Enti Pubblici, nonché per i soggetti privati. Ne discende che i regimi d'uso e di intervento che il presente RU dovrà prevedere per le porzioni di territorio comunale perimetrate dal Piano Stralcio come aree a rischio idraulico e idrogeologico sono quelli previsti dalle norme del Piano Stralcio medesimo.

Regimi di intervento per gli alvei

1. Per alvei si intendono le parti di territorio direttamente interessate dal deflusso e dalla divagazione delle acque, quelle del greto attivo nel caso di alvei alluvionali o quelle delle piene golenali nel caso di alvei di pianura; nel caso di tratti arginati con continuità, dai corpi arginali, considerati rientranti nell'alveo fino al piede esterno dei medesimi. Rientrano nell'alveo tutte le aree morfologicamente appartenenti al corso d'acqua in quanto storicamente già interessati dal deflusso delle acque riattivabili o interessabili dall'andamento pluricorsale del corso d'acqua e dalle sue naturali divagazioni. Per alveo inciso si intende la porzione della regione fluviale compresa tra le sponde fisse o incise del corso d'acqua stessa, in cui possono incidere uno o più alvei effimeri durante i fenomeni di piena. Per alvei incassati di pianura si intende la porzione della regione fluviale compresa all'interno della savanella modellata alle portate ordinarie e dai piani di golena interessati dal deflusso di acque per portate superiori a quella ordinaria.

2. L'alveo è destinato al libero deflusso delle acque e al recepimento delle dinamiche evolutive del corso d'acqua, ed è luogo dei naturali processi biotici dei corpi idrici (autodepurazione e mantenimento di specifici ecosistemi acquatici)

3. La gestione degli alvei deve essere finalizzata esclusivamente al mantenimento o al ripristino della funzionalità idraulica e al mantenimento o ripristino della qualità ambientale del corpo idrico. Sono funzionali al raggiungimento questi obiettivi le seguenti tipologie di intervento:

- a. interventi manutentivi finalizzati alla conservazione o al ripristino delle caratteristiche morfologiche e geometriche dell'alveo ottimali ai fini della funzionalità idraulica e/o del rifacimento costiero (taglio selettivo della vegetazione infestante rapportato alle diverse specificità degli alvei, sistemazione delle sponde, movimentazione e/o asportazione di inerti nelle situazioni di sovralluvionamento);
- b. adeguamento delle infrastrutture di attraversamento che determinano il rischio idraulico (Art. 1, comma 5 D.L. n. 180/98);
- c. interventi di sistemazione dell'alveo;
- d. interventi di rinaturalizzazione, ove possibile, di tratti artificializzati.

4. Non sono compatibili con il mantenimento della funzionalità idraulica e della qualità ambientale dei corsi d'acqua le colture agricole, fatte salve quelle oggetto di concessioni demaniali fino all'emanazione da parte dell'AdB di specifiche direttive in materia.

5. Non sono inoltre compatibili con il mantenimento della funzionalità idraulica e della qualità ambientale dei corsi d'acqua le impermeabilizzazioni e i manufatti che non

siano opere idrauliche e le discariche.

6. Non è compatibile con l'alta pericolosità degli alvei ogni tipo di residenza permanente o temporanea (campi nomadi, campeggi).

7. Gli alvei sono sottoposti alle seguenti prescrizioni, che costituiscono sia misure di tutela per la difesa dai fenomeni alluvionali:

a. non sono consentiti interventi edilizi e trasformazioni morfologiche di qualsiasi natura;

b. sono fatti salvi:

b1) gli interventi di carattere idraulico di cui al precedente comma 3;

b2) gli interventi di captazione connessi alla utilizzazione delle risorse idriche superficiali nel rispetto delle prescrizioni dell'Art. 22 del D.Lgs. 152/99;

b3) gli interventi relativi a infrastrutture tecnologiche a rete e viarie esistenti o a nuove infrastrutture in attraversamento, che non determinino rischio idraulico.

8. La realizzazione degli interventi riportati al punto b3, è subordinata al parere vincolante dell'Autorità di Bacino.

9. Le aree demaniali dei fiumi, torrenti e delle altre acque, ai sensi dell'Art. 41, comma 3, del D.Lgs. 152/99, possono essere date in concessione allo scopo di destinarle a riserve naturali, a parchi fluviali o lacuali o comunque a interventi di ripristino e recupero ambientale. Qualora le aree demaniali siano già comprese in aree naturali protette statali o regionali inserite nell'elenco ufficiale di cui all'Art. 3, comma 4, lettera c), dell'L. 394/91, la concessione è gratuita.

10. Le aree del demanio fluviale di nuova formazione, ai sensi dell'Art. 41, comma 4, del D.Lgs. 152/99, non possono essere oggetto di sdemanializzazione.

Regimi di intervento per le fasce di territorio di pertinenza dei corsi d'acqua con probabilità di inondazione corrispondente a piene con tempi di ritorno fino a 200 anni

1. Le fasce di territorio con moderata frequenza di inondazione, corrispondente a piene con tempi di ritorno fino a 200 anni, sono quelle, nelle quali esondano piene con tempi di ritorno (Tr) fino a 200 anni, di pericolosità idraulica elevata;

2. Le fasce inondabili per piene con tempi di ritorno e fino a 200 anni, costituiscono l'ambito di riferimento naturale per il deflusso delle piene. Hanno la funzione del contenimento e dell'alaminazione naturale delle piene e, congiuntamente alle fasce costituite dai terrazzi connessi e dalle conoidi di deiezione e alle fasce ripariali, di salvaguardia della qualità ambientale dei corsi d'acqua.

3. Gli interventi rispondenti alle funzioni sopra elencate, realizzabili nelle fasce di territorio di pertinenza dei corsi d'acqua, nel rispetto della tutela paesaggistica, sono:

a. interventi finalizzati al risanamento di situazioni di squilibrio naturali o generate da interventi antropici, di protezione di sovrastrutture di particolare valore purché gli stessi prevedano opere o interventi non strutturali che salvaguardino gli equilibri della rete a monte ed a valle del tronco in cui si interviene;

b. interventi di sistemazione idraulica: rafforzamento o innalzamento argini, difese spondali, interventi specifici finalizzati alla difesa di infrastrutture e nuclei edilizi in situazioni di rischio;

c. interventi di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi;

d. interventi finalizzati alla salvaguardia della qualità ambientale:

d1) nelle fasce ripariali: mantenimento e ripristino della vegetazione spontanea "con

funzioni di filtro per i solidi sospesi e gli inquinanti di origine diffusa, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione dell'abiodiversità". Per le fasce ripariali valgono le disposizioni di cui all'Art.41, comma 1 e 2, del D.Lgs. 152/99;

- d2) nelle aree, esterne alle fasce ripariali, costituite da terrazzi e dalle conoidi di deiezione, permeabili e quindi di alta vulnerabilità: mantenimento e ampliamento degli spazi naturali, impianto di formazioni vegetali a carattere permanente con essenze autoctone, conversione dei seminativi in prati permanenti, introduzione nelle coltivazioni agricole delle tecniche di produzione biologica o integrata, con esclusione dello spandimento di liquami zootecnici;
 - d3) nelle aree rientranti nelle fasce inondabili, con la esclusione di quelle di cui alle lett. d1) e d2): mantenimento degli spazi naturali, dei prati permanenti e delle aree boscate; riduzione dei fitofarmaci, dei fertilizzanti e dei reflui zootecnici nelle coltivazioni agrarie.
- e. interventi per la demolizione e conseguente risanamento dell'area per manufatti per i quali è prevista la rilocalizzazione.
4. Gli interventi indicati nelle presenti modalità di gestione devono essere compatibili con le caratteristiche naturali e ambientali dei luoghi e devono privilegiare, ove possibile, tecniche di ingegneria naturalistica.
5. Le fasce con probabilità di inondazione corrispondente a piene con tempi di ritorno fino a 200 anni sono sottoposte alle seguenti prescrizioni, che costituiscono misure di tutela per la difesa dai fenomeni alluvionali immediatamente vincolanti, che dovranno essere fatte proprie dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica:
- a. non sono consentiti interventi che comportino una riduzione o una parzializzazione dell'acportività di invaso;
 - b. non è consentita la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, il deposito e lo stoccaggio di materiali di qualsiasi genere;
 - c. non è consentita la realizzazione di impianti di smaltimento rifiuti ivi incluse discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
 - d. non è consentito il deposito temporaneo conseguente e connesso ad attività estrattive ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco;
 - e. in presenza di argini non sono consentiti interventi o realizzazione di strutture che tendano ad orientare la corrente verso il rilevato arginale, scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità degli argini;
 - f. sono consentiti gli interventi relativi ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità idraulica dell'area, che non comportino edificazione o riduzione dell'acportività idraulica, purché siano attivate opportune misure di allertamento;
 - g. non sono compatibili con la pericolosità delle fasce di pertinenza dei corsi d'acqua ogni tipo di residenza permanente o temporanea (campi nomadi, campeggi);
 - h. per i campeggi localizzati nelle fasce in oggetto devono comunque essere previsti appositi piani di preallertamento ed emergenza da parte del Comune.
 - i. relativamente ai manufatti edilizi esistenti sono consentiti i seguenti interventi a condizione che essi non aumentino il livello di rischio comportando significativo ostacolo al deflusso o riduzione apprezzabile dell'acportività di invaso delle aree stesse e non precludano la possibilità di eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio:
 - i1) gli interventi di demolizione senza ricostruzione

- i2) gli interventi di manutenzione straordinaria (Art. 31, comma 1, lettera b) della L. 457/78)
 - i3) gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 31, comma 1, lettera a) della L. 457/78)
 - i4) gli interventi di restauro e risanamento conservativo (Art. 31, comma 1, lettera c), L. 457/78)
 - i5) gli interventi di manutenzione e di consolidamento delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, purché non concorrano ad incrementare il carico insediativo e non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni a rischio,
 - i6) gli interventi di riparazione e miglioramento sismico;
 - i7) gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di adeguamento igienico sanitario purché siano compatibili con le condizioni di rischio che gravano sull'area;
 - i8) cambiamenti di destinazione d'uso che non comportino aumento delle condizioni di rischio.
6. L'attuazione degli interventi di cui al comma 3, lettere a), b), c), dovrà essere supportata da un adeguato studio di compatibilità idraulica da presentare all'Amministrazione Comunale e/o agli Uffici Regionali competenti.
7. Gli interventi di cui alle lettere i3) (qualora riguardino parti strutturali dei manufatti) i4, i5, i6, e i7, di cui al presente comma, a richiesta dell'Amministrazione Comunale e degli Uffici Regionali competenti, dovranno essere supportati da uno studio di compatibilità idraulica.

Regimi di intervento per le aree di versante

1. Ai fini della qualificazione delle aree a rischio idrogeologico il Piano Stralcio per il territorio comunale di Irsina individua aree rientranti nelle tre classi di rischio seguenti: medio R2, elevato R3, molto elevato R4.
2. Per ciascuna delle suddette classificazioni vengono di seguito riportati i regimi d'uso e le prescrizioni previsti per le porzioni di territorio comunale perimetrate dal Piano Stralcio come aree a rischio idrogeologico.
3. Tali regimi d'uso e prescrizioni, attesa la natura sovraordinata delle norme contenute nel Piano Stralcio per la Difesa dal Rischio Idrogeologico le quali, come già innanzi evidenziato, in quanto sovraordinate producono efficacia giuridica rispetto alla pianificazione di settore, urbanistica e territoriale, ed hanno carattere immediatamente vincolante per le Amministrazioni e gli Enti Pubblici, nonché per i soggetti privati.

Regimi di intervento per le aree a rischio idrogeologico molto elevato

1. Sono qualificate come aree a rischio idrogeologico molto elevato (R4) quelle aree in cui è possibile l'instaurarsi di fenomeni tali da provocare la perdita di vite umane e/o lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici ed alle infrastrutture, danni al patrimonio ambientale e culturale, la distruzione di attività socio-economiche.
2. Nelle aree perimetrate a rischio idrogeologico molto elevato, sono consentiti:
 - interventi di bonifica, di consolidamento e di difesa dal rischio idrogeologico;
 - interventi di sistemazione e miglioramento ambientale finalizzati a ridurre il rischio, compatibili con la stabilità dei suoli e in grado di favorire la ricostruzione dei processi e degli equilibri naturali;

- interventi urgenti delle autorità per la protezione civile e per la difesa del suolo competenti per la salvaguardia di persone e beni a fronte di eventi pericolosi o situazioni di rischio.
3. Le aree a rischio idrogeologico molto elevato sono sottoposte a prescrizioni che costituiscono misure di tutela per la difesa dal dissesto idrogeologico. In tali aree sono consentiti esclusivamente:
 - a. gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
 - b. gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 31, comma 1, lettera a) dellaL. 457/78);
 - c. gli interventi di manutenzione straordinaria (Art. 31, comma 1, lettere b) dellaL. 457/78);
 - d. gli interventi di manutenzione restauro, risanamento conservativo (Art. 31, comma 1, lettere e c), dellaL. 457/78);
 - e. gli interventi di riparazione e miglioramento sismico;
 - f. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli edifici che non comportino aumenti di superfici e volumi;
 - g. cambiamenti di destinazione d'uso che non comportino aumento delle condizioni di rischio;
 - h. gli interventi di sistemazione e manutenzione di superfici scoperte (rampe, muri, recinzioni, opere a verde e simili).
 4. Tutti gli interventi dovranno comunque essere realizzati con modalità che non aggravino le condizioni di rischio.
 5. L'attuazione degli interventi di cui al comma 2 del presente Art., nonché degli interventi di cui alle lettere c (qualora riguardino parti strutturali dei manufatti), d, e ed f, di cui al presente comma, dovrà essere supportata da studi comprendenti la caratterizzazione morfologica, geologica, idrogeologica e geotecnica dei fenomeni di dissesto in atto o potenziali, nonché da verifiche di stabilità e di efficacia delle soluzioni progettuali proposte al fine di rendere compatibili le trasformazioni previste
 6. Tale documentazione dovrà essere trasmessa, ai fini del rilascio delle necessarie autorizzazioni, dellaamministrazione Comunale e/o agli Uffici Regionali competenti, che potranno richiedere eventuale ulteriore documentazione.

Regimi di intervento per le aree a rischio idrogeologico elevato

1. Sono qualificate come aree a rischio idrogeologico elevato (R3) quelle aree in cui è possibile l'instaurarsi di fenomeni comportanti rischi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici ed alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi, l'interruzione delle attività socio-economiche, danni al patrimonio ambientale e culturale.
2. Nelle aree perimetrate a rischio idrogeologico elevato, sono consentiti gli interventi indicati al comma 2 del precedente Art. 90.
3. Le aree a rischio idrogeologico molto elevato sono sottoposte a prescrizioni che costituiscono misure di tutela per la difesa dal dissesto idrogeologico. In tali aree sono consentiti esclusivamente:
 - a. gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
 - b. gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 31, comma 1, lettera a) dellaL. 457/78);
 - c. gli interventi di manutenzione straordinaria (Art. 31, comma 1, lettera b) dellaL. 457/78);
 - d. gli interventi di restauro, risanamento conservativo (Art. 31, comma 1, lettera c), dellaL. 457/78);
 - e. gli interventi di riparazione e miglioramento sismico;
 - f. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti unicamente per motivate necessità di

- adeguamento igienico-sanitario;
- g. Cambiamenti di destinazione d'uso che non comportino aumento delle condizioni a rischio;
- h. gli interventi di sistemazione e manutenzione di superfici scoperte (rampe, muri, recinzioni, opere a verde e simili).
4. Tutti gli interventi dovranno comunque essere realizzati con modalità che non aggravino le condizioni di rischio.
5. L'attuazione degli interventi di cui al comma 2 del presente Art., nonché degli interventi di cui alle lettere c (qualora riguardino parti strutturali dei manufatti), d, e ed f del precedente comma 3, dovrà essere supportata da studi comprendenti la caratterizzazione morfologica, geologica e geotecnica dei fenomeni di dissesto in atto o potenziali, nonché da verifiche di stabilità e di efficacia delle soluzioni progettuali proposte al fine di rendere compatibili le trasformazioni previste.
6. Tale documentazione dovrà essere trasmessa, ai fini del rilascio delle necessarie autorizzazioni, dall'Amministrazione Comunale e/o agli Uffici Regionali competenti, ce potranno richiedere eventuale ulteriore documentazione.

Regimi di intervento per le aree a a rischio idrogeologico medio

1. Sono qualificate come aree a rischio idrogeologico medio (R2) quelle aree che, pur presentando condizioni di instabilità o di propensione all'instabilità, interessano aree non antropizzate e quasi sempre prive di beni esposti e, pertanto, non minacciano direttamente l'incolumità delle persone e non provocano in maniera diretta danni a beni ed infrastrutture.
2. Nelle aree perimetrate a rischio idrogeologico medio, sono consentiti tutti gli interventi indicati al comma 2 del precedente Art. 90, nonché interventi di nuova costruzione, completamento o ampliamento di manufatti esistenti, così come definiti dalla legislazione vigente, realizzati con modalità che non determinano situazioni di pericolosità idrogeologica.
3. Gli interventi di nuova edificazione, di completamento o di ampliamento di manufatti esistenti sono subordinati al parere di compatibilità idrogeologica da parte della AdB.
4. Non sono subordinati al parere di compatibilità idrogeologica gli interventi di ampliamento fino al 10% dellavolumetria lorda preesistente. Essi dovranno essere preceduti da studi comprendenti la caratterizzazione morfologica, geologica, idrologica e geotecnica dei fenomeni di dissesto in atto o potenziali, nonché da verifiche di stabilità e di efficacia delle soluzioni progettuali proposte al fine di rendere compatibili le trasformazioni previste. Tali ampliamenti potranno essere realizzati una sola volta, compatibilmente con il regolamento edilizio e con le presenti norme.

Art. 56- Altre aree sottoposte a vincolo

Fasce di rispetto delle linee elettriche.

Per una profondità di 30 ml. dalla proiezione a terra delle linee elettriche principali e di ml.20 per le linee elettriche secondarie, così come riportate nelle tavole dei vincoli territoriali, non è consentita la edificazione di manufatti edilizi ad uso abitativo o produttivo. Il diritto edificatorio di Zona E potrà essere trasferito in aree non sottoposte a tali limitazioni.

Fascia di rispetto ferroviaria.

Per una profondità di ml.30 dall'asse della ferrovia non è consentita la realizzazione di alcuna nuova struttura edilizia, salvo le deroghe consentite dalla vigente normativa ed il rilascio di specifica autorizzazione da parte dell'ente proprietario e gestore competente. Il diritto edificatorio di Zona E potrà essere trasferito in aree non sottoposte a tali limitazioni.

Interventi sulla linea ferrata Potenza-Bari

Pure oggetto della massima salvaguardia dovrà essere la linea ferrata Potenza-Bari che, nel tratto ricadente nel territorio comunale di Irsina, dovrà essere integralmente mantenuta. Ogni intervento previsto su di essa, pur nel rispetto delle esigenze funzionali della tratta, dovrà prevedere la conservazione del tracciato e degli antichi manufatti presenti lungo il percorso quali: caselli, ponti, opere d'arte, ecc. nonché delle due stazioni di S. Vito e di Borgo Taccone per le quali andrà garantita la manutenzione anche attraverso una coerente riconversione funzionale per un indispensabile riutilizzo che ne scongiuri il degrado già in atto.

Aree per Usi Civici e fasce di rispetto dai fiumi e dall'invaso artificiale

In tali zone del territorio e, nel caso dei fiumi e dell'invaso artificiale, per la fascia di rispetto indicata, vale la normativa e successive modifiche ed integrazioni. L'eventuale diritto edificatorio di Zona E potrà essere trasferito in aree non sottoposte a tali limitazioni.

Sorgenti idriche

Per le sorgenti individuate è stata prevista una fascia di rispetto, all'interno dell'quale non è consentito realizzare nuovi manufatti edilizi, della profondità di ml. 200. L'eventuale diritto edificatorio di Zona E potrà essere trasferito in aree non sottoposte a tali limitazioni.

Aree boscate ed altre aree comprese nell'art

Le trasformazioni in tali aree sono disciplinate dalla apposita normativa nazionale e regionale e sono soggette a preventiva autorizzazione da parte degli enti competenti.

In particolare nelle aree boscate sarà evitata, ad esclusione del taglio colturale, qualsiasi modifica dello stato dei luoghi se non previa autorizzazione dell'Autorità forestale. Dovrà essere favorita la conservazione degli ambienti naturali, la salvaguardia e la promozione delle biodiversità, anche attraverso l'eliminazione delle specie arboree che contrastano con il paesaggio tipico (vecchie riforestazioni di aghifoglia) e la loro sostituzione con essenze di specie autoctone.

L'eventuale diritto edificatorio di Zona E potrà essere trasferito in aree non sottoposte a tali limitazioni.

Boschi demaniali

1. Sono definiti Boschi demaniali le aree boscate di proprietà demaniale, soggetti alle disposizioni di tutela di cui al D.Lgs. 42/04.
2. Sono consentiti gli interventi volti al risanamento, al ripristino o al restauro ambientale.
3. In tali aree non sono ammessi interventi di trasformazione edilizia se non quelli volti alla manutenzione e conservazione di edifici esistenti legittimamente realizzati, quali gli interventi di MO, MS ed RC. Per gli edifici esistenti è **altresì consentito, in caso di documentata necessità, un incremento dellaSUL, una sola volta, nella misura massima del 20% dell'esistente**, con esplicito riferimento all'esistente destinato ad abitazione se l'incremento riguarda le abitazione, all'esistente destinato ad attività produttive se l'incremento riguarda i

locali per attività produttive. Sono altresì consentite le Demolizioni di manufatti incompatibili con i valori naturali e ambientali del luogo.

Nelle aree non interessate dalle coltivazioni che sono contraddistinte da boschi alla sommità dei rilievi e da insiemi vegetazionali e gruppi arborei estesi lungo le sponde dei corsi d'acqua, dovrà essere garantita la conservazione delle caratteristiche geomorfologiche, il miglioramento dell'assetto naturale delle sue componenti vegetazionali, idrogeologiche e faunistiche.

Reticolo idrografico

1. Nelle tavole degli elaborati P2 - *Carta dell'disciplina dei suoli* è individuato il Reticolo idrografico, costituito dall'insieme dei corsi d'acqua che percorrono il territorio comunale.
2. Tale insieme è disciplinato dalle vigenti leggi nazionali (D.Lgs. 42/04) nonché dalle norme di cui al *Piano Stralcio per la Difesa dal Rischio Idrogeologico*, predisposto dall'Autorità Interregionale di Bacino dell'Basilicata.
3. Nella definizione dei regimi di intervento che interessano le fasce adiacenti i corsi d'acqua ed i bacini trovano applicazione, in quanto prevalenti sulle disposizioni del presente RU, le Norme del *Piano Stralcio per la Difesa dal Rischio Idrogeologico*, predisposto dall'Autorità Interregionale di Bacino dell'Basilicata, riguardanti le aree soggette a rischio idraulico. Tali norme sono esplicitamente richiamate al precedente.....

Lungo gli argini dei corsi d'acqua, nel rispetto dellanormativa in materia, andrà mantenuta la fascia boscata ripristinandone la continuità nei tratti degradati. Saranno conservate le essenze arboree autoctone, i regimi idrogeologici dei corsi d'acqua evitando modifiche di percorso dell'alveo e la costruzione di opere di regimentazione e contenimento che possano compromettere il naturale deflusso delle acque o intaccare l'assetto ambientale.

TITOLO VI

ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Capo I. Istituti di attuazione del RU

Art. 63- Operatività del Regolamento Urbanistico

Le previsioni del RU si attuano, di norma, sulla base di interventi diretti da parte di soggetti pubblici o privati. Dove specificamente indicato l'intervento diretto dovrà essere preceduto dalla approvazione di Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata o di Programmi Integrati.

Art. 64- Rapporto con il Piano Operativo

Successivamente all'approvazione del RU, l'Amministrazione Comunale **dovrà** redigere il Piano Operativo secondo il dettato della legge regionale n.23/99; il PO dovrà indicare, in relazione alle domande da soddisfare ed alle risorse pubbliche e private effettivamente disponibili, le priorità nell'attuazione temporale dei diversi interventi previsti dal RU. Gli interventi diretti previsti dal RU potranno realizzarsi a prescindere dalla predisposizione del Piano Operativo e secondo quanto indicato nella disciplina del presente RU.

In caso di inadempienza dei privati nella attuazione delle previsioni del RU, nel caso in cui ricorrano gli estremi del pubblico interesse ed utilità, il Comune potrà attivarsi autonomamente anche ricorrendo all'esproprio dei terreni. In tal caso, l'indennizzo spettante ai privati proprietari dei terreni sarà valutato sulla base dell'edificabilità attribuita alle differenti classi di aree dal RU.

Art. 65- Rapporto con la Programmazione di Bilancio Comunale ed il Piano Triennale delle Opere Pubbliche

In occasione della predisposizione del Bilancio annuale e pluriennale del Comune e dell'allegato Programma delle OO.PP. bisognerà dare atto della coerenza e compatibilità delle previsioni negli stessi documenti contenuti con quanto previsto dal RU e dagli altri strumenti operativi.

Art. 14 - Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico si attua per intervento diretto o per intervento indiretto, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme.
2. Per interventi diretti si intendono quelli realizzabili direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo (Permesso di costruire, Denuncia di inizio attività, Permesso di costruire Convenzionato) richiesto dalle norme statali o regionali in materia. Al fine dellarealizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione mancanti, il titolo abilitativo potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di un apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, come specificato per le varie zone.
4. Per interventi indiretti si intendono quelli subordinati all'approvazione del Piano Operativo o dei Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, o dei Piani e Programmi complessi, come definiti dalla normativa statale e regionale, o dalle presenti Norme.

Art. 17 - Piani attuativi

1. L'Amministrazione comunale individua le aree per le quali in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza si può intervenire solo mediante i Piani attuativi di cui all'Art. 17 della LUR Basilicata 23/1999.
2. Sono definiti Piani Attuativi gli strumenti urbanistici di dettaglio approvati in attuazione del RU, con le modalità indicate dalla LUR Basilicata 23/1999, aventi i contenuti e l'efficacia di:
 - a. Piani Particolareggiati, di cui all'Art. 13 della legge n. 1150/42;
 - b. Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge n. 167/62;
 - c. Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'Art. 27 della legge n. 865/71;
 - d. Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'Art. 28 della legge n. 457/78;
 - e. Piani di Lottizzazione, di cui all'Art. 28 della legge n. 1150/42.
3. Ciascun Piano Attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi di cui al primo comma.
4. L'atto di approvazione del Piano Attuativo individua le leggi di riferimento e gli immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle leggi stesse.
5. I Piani Attuativi possono essere adottati ed approvati contestualmente al presente Regolamento Urbanistico, laddove non contrastino con esso.
6. Non sono considerati contrasti ai fini del comma precedente, ai sensi della LR 37/1996, Art. 2:
 - a. modifiche del perimetro conseguenti alla definizione dettagliata delle opere infrastrutturali di contorno previste dallo strumento urbanistico generale, in relazione alla situazione morfologica del contesto e nel limite massimo del 10%;
 - b. una diversa sistemazione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche definite in sede di pianificazione generale, a condizione che ciò non comporti riduzione delle superfici destinate a servizi e che la capacità insediativa teorica sia rispettata, con la possibilità di una sua riduzione contenuta entro il 10%;
7. Nel caso di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, oltre alle modifiche di cui alle lettere a e b non sono considerati contrasti le modifiche, entro un limite massimo in aumento del 15%, ai seguenti parametri tecnici:
 - Densità territoriale e fondiaria;
 - Indici di copertura;
 - Altezza massima degli edifici;
 - Lunghezza massima dei prospetti.

Art. 19 - Piani e programmi complessi

1. Secondo quanto stabilito dalla LUR Basilicata 23/1999, il presente RU può trovare attuazione anche mediante strumenti non istituzionali della pianificazione territoriale e urbanistica e, in particolare, mediante:
 - a. Programmi integrati;
 - b. Programmi di Recupero Urbano;

- c. Programmi di Riquilificazione Urbana;
- d. Programmi di Riabilitazione Urbana;
- e. Contratti di Quartiere;
- f. Progetti urbani.

Art. 20 - Programma integrato di intervento

1. Il Programma integrato d'intervento ha la finalità di sollecitare, coordinare e integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti e indiretti. Il Programma integrato prevede, di norma, incentivi di tipo urbanistico, finanziario o fiscale, volti a favorire l'integrazione degli interventi, la qualità urbana e ambientale, il finanziamento e la gestione privata di opere pubbliche.
5. Il Programma integrato è di iniziativa pubblica, fatta salva la facoltà dei proprietari di presentare proposte se sollecitati da un bando pubblico.
6. Il Programma integrato si applica:
7. Nella Abitato storico, al fine di coordinare, anche mediante incentivi, gli interventi diretti privati e la loro integrazione con interventi sugli spazi pubblici, con particolare riguardo alle zone più degradate;
8. Negli Ambiti di riabilitazione urbana dell'Abitato storico, in alternativa al Piano di recupero, per le finalità indicate dalla specifica disciplina;
9. **Nei Tessuti dell'Abitato consolidato, al fine di ristrutturare impianti urbani disomogenei e incompiuti, favorendo, mediante incentivi urbanistici, il diradamento o trasferimento delle costruzioni e il reperimento di aree per Attrezzature pubblici;**
10. Nei Tessuti dell'Abitato da completare e riqualificare al fine di migliorare la qualità urbana e la dotazione di infrastrutture e Attrezzature pubblici, mediante incentivi urbanistici e il concorso privato nel finanziamento di opere pubbliche;
11. Nelle aree agricole, al fine di promuovere interventi integrati di riqualificazione ambientale, valorizzazione dei beni culturali, realizzazione di turismo rurale;
12. Nell'Ambito Extraurbano per la realizzazione di specifici Progetti Operativi indicati in apposite schede di dettaglio del presente RU ed elencati nelle presenti NTA (.....)
13. Il Programma integrato è promosso e definito secondo le procedure stabilite dalla LUR Basilicata 23/1999 e successive modificazioni e integrazioni.
14. Qualora ai fini dell'approvazione, del finanziamento e dell'attuazione del Programma integrato, sia richiesta la competenza di altre amministrazioni, il Comune, al fine di accelerare le relative procedure promuove gli Accordi e le Conferenze di cui agli Artt. 25, 26 e 27 della LUR 23/1999 e successive modificazioni.
15. Per i programmi integrati nella Abitato da integrare sono individuati appositi ambiti di intervento e la relativa disciplina.

Art.....- Ambiti per la promozione di Programmi Integrati

1. I Programmi integrati possono essere proposti, in alternativa ai tradizionali strumenti attuativi istituzionali in diverse parti dell'Ambito Urbano ed Extraurbano. In particolare, nell'*Abitato da completare* sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento e, in particolare, all'adeguamento e all'integrazione di tali ambiti nel

tessuto urbano, mediante un complesso di interventi integrati sul patrimonio edilizio, sulla dotazione di aree per Attrezzature pubblici e per verde pubblico, sulla dotazione infrastrutturale, da realizzare con il concorso di risorse private e di risorse pubbliche.

2. Gli ambiti per Programmi integrati possono riguardare sia Tessuti prevalentemente residenziali sia Tessuti prevalentemente per attività. Tali Programmi integrati, anche se non espressamente individuati, possono trovare applicazione nelle componenti dell'Abitato da completare ed integrare come definite al delle presenti Norme.

3. Negli ambiti interessati da Programmi integrati prevalentemente residenziali, ai fini dell'edificazione degli specifici strumenti, che possono interessare anche solo porzioni degli Ambiti stessi, si applica un IUT pari a **0,4 mq/mq**.

4. Negli ambiti per Programmi integrati che interessano aree a prevalente destinazione produttiva, ai fini dell'edificazione dello specifico strumenti, si applica un IUT **pari a 0,45 mq/mq**.

5. L'adozione e l'approvazione dei Programmi integrati avviene nelle forme previste dall'Art. 18 della LUR Basilicata 23/1999.

Art. 68 – Contenuti dei Piani Particolareggiati

I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica devono indicare:

- a) gli immobili destinati a Attrezzature urbani e di quartiere, eventualmente interessati da PP, e le relative opere;
- b) le reti stradali veicolari e pedonali, esterne e interne al perimetro dell'intervento, con la precisazione degli allineamenti;
- c) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare oltre alle eventuali demolizioni con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici e edilizi, alle destinazioni d'uso e alle altre prescrizioni del RU;
- d) il progetto planovolumetrico dell'area interessata;
- e) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
- f) la quota parte degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento;
- g) gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del PPE, per quanto riguarda i tempi di attuazione di Attrezzature, strade ed insediamenti e gli oneri di urbanizzazione;
- h) relazione illustrativa ed una relazione previsionale di massima, di carattere programmatico, delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per la sistemazione generale necessaria all'attuazione del Piano stesso.

Art. 69 – Contenuti dei Piani di Lottizzazione Convenzionata (PL)

Nelle zone in cui il RU prevede l'intervento preventivo e che non sono sottoposte ai piani di iniziativa comunale, i proprietari delle aree interessate elaborano Piani di Lottizzazione Convenzionata.

I suddetti piani attuativi di iniziativa dei privati proprietari degli immobili sono attuati sulla base di una Convenzione tra il Comune ed i privati interessati che regola i modi ed i tempi di attuazione.

Il Piano di Lottizzazione Convenzionata deve contenere:

- a) uno stralcio del RU, con l'individuazione delle aree interessate dal P.L.;
- b) stralcio del RU delle norme di attuazione concernenti le aree interessate dal P.L.;
- c) la relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'insediamento;
- d) la planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1: 500, della zona interessata dal P.L., con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche e ambientali;
- e) le aree e le opere relative alla urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria;
- f) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e dei particolari di arredo urbano;
- g) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare, oltre alle eventuali demolizioni, con le prescrizioni relative a tutti gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici e alle altre prescrizioni del RU;
- h) il progetto planovolumetrico dell'intera area interessata almeno in scala 1: 500;
- i) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
- j) la suddivisione in lotti delle aree edificabili;
- k) relazione geotecnica e idrogeologica dell'area interessata;
- l) l'impegno ad osservare il disposto dell'convenzione, sottoscritto da tutte le proprietà interessate dal P.L.;
- m) proposta di convenzione stesa in base alle indicazioni del successivo Art.29.

Art. 70 – Elementi della Convenzione per i Piani di Lottizzazione Convenzionata

Nei Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.L.) la convenzione deve precisare:

- a) la cessione gratuita delle aree al Comune come previsto nelle indicazioni del RU e specificato nelle presenti norme;
- b) l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri o dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come previste dal RU, nonché degli allacciamenti alle urbanizzazioni esterne al comparto di intervento;
- c) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi tra le proprietà interessate dal Piano;
- d) l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e la supervisione del Comune.
- e) i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione e/o per l'eventuale realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione;
- f) i termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal P.L., anche suddivisi per fasi, ma comunque entro 10 anni dall'approvazione della convenzione; in caso di inadempienza, dopo un'eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del P. L. decade completamente per la parte non realizzata, fermo restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite ed il versamento degli oneri;
- g) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- h) l'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi, senza aver prima richiesto una nuova concessione;

- i) l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'Ari 7 comma 1) e 4) della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, a meno che il concessionario non li assuma con convenzione all'atto del rilascio della concessione per l'intervento diretto.
- j) la convenzione, da trasciversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata nei modi e forme di legge.

Art.- Interventi ad attuazione diretta PCC

I Piani Attuativi originari, pur riproposti e riapprovati alla prima decadenza, sono effettivamente decaduti nelIl vigente RU approvato nel 2005 definisce regole e modalità di intervento per gli edifici esistenti e le aree pertinenziali asooggettandole di norma ad intervento diretto. Per gli interventi di nuova edificazione su aree non edificate e non asservite ad edifici esistenti il RU prevede l'obbligo della redazione di Programmi Integrati o Piani Attuativi, sia di iniziativa pubblica che privata, secondo quanto previsto dalla legislazione nazionale e regionale di settore.

La presente variante generale al RU - pur non escludendo la possibilità, nelle aree non espressamente indicate come oggetto di pianificazione di dettaglio, di procedere alla predisposizione ed attuazione di strumenti idonei nei casi in cui gli interventi siano subordinati alla attuazione indiretta – si è posta l'obiettivo, nello spirito della legge 23/99 con riferimento a finalità e contenuti del Regolamento Urbanistico, di definire regole chiare ed adeguate per consentire, in maniera diffusa, il ricorso alla attuazione diretta degli interventi consentiti, prevedendo eventualmente, nei casi indicati per legge e richiamati nel Regolamento edilizio comunale, il ricorso alla modalità del Permesso di Costruire Convenzionato.

In tal senso, in particolare per gli interventi di Nuova Edificazione (NE), i proponenti gli interventi dovranno farsi carico, in quota parte rispetto alle SUL che andranno a realizzare, del costo effettivo delle opere necessarie per il completamento e l'adeguamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie che interessano direttamente gli ambiti interessati (distinti per l'ambito ex-D1 e per l'ambito ex-D2). Nella Relazione della presente Variante al RU, al paragrafo...del Capitolo, è riportato lo schema e la indicazione delle opere di urbanizzazione da completare ed il relativo costo lordo. Dal costo complessivo degli interventi, ripartito per le eventuali nuove SUL da realizzare (in questo prevedendo anche quelle derivanti da ampliamenti di edifici esistenti nel rispetto degli indici di edificabilità massimi previsti ed escludendo gli interventi di.....DR, MS????), potrà ricavarsi il costo unitario a mq. di SUL. Nel caso di richiesta del PCC o di altri titolo abilitativo che preveda il pagamento del Contributo di Urbanizzazione (oltre quello di Costruzione), la somma spettante al richiedente sarà calcolata moltiplicando le nuove SUL di progetto (e/o le SUL.....rip) per il costo unitario definito. Il costo unitario verrà aggiornato al massimo ogni tre anni, con apposita delibera di Consiglio Comunale, sulla base di un adeguamento del costo complessivo effettivo degli interventi (eventualmente integrato o modificato sulla base di argomentate valutazioni ed esigenze). I Contributi per Opere di Urbanizzazione versati in riferimento ai PCC o ad altri titoli abilitativi onerosi potranno essere impegnati dalla AC, di norma, solo per la realizzazione di opere a servizio e di esclusiva pertinenza dell'Ambito interessato (contributi a destinazione vincolata); allo stesso modo dovrà procedersi per la programmazione degli introiti riferibili al Contributo di Costruzione, a meno di diversa indicazione di legge. L'impegno delle somme sopraindicate dovrà essere specificato ed oggetto di programmazione negli atti contabili dell'Ente, in particolare nel Documento Unico di Programmazione e nel Bilancio Comunale ed allegato Programma annuale e triennale delle OO.PP.

In riferimento ai Contributi per urbanizzazioni - approvati da apposita Delibera di CC - e, come previsto per legge, parametrizzati per mq. di SUL o per metro cubo di volume edificabile vuoto per pieno, si procederà nel seguente modo nei confronti dei richiedenti di PCC o altri titoli onerosi. Se l'importo unitario ricavato dal Costo effettivo aggiornato delle opere da realizzarsi è superiore al relativo costo parametrizzato da tabelle comunali, il richiedente dovrà versare l'importo maggiore che fa riferimento all'effettivo impegno di spesa per la realizzazione, in quota parte, delle urbanizzazioni necessarie; se l'importo riferito al Costo effettivo è invece inferiore al costo unitario parametrizzato, il richiedente dovrà versare comune l'importo totale calcolato sul costo unitario parametrizzato.

Le opere di urbanizzazione, da realizzarsi sulla base delle indicazioni contenute negli elaborati della presente Variante e per gli importi stimati da aggiornarsi con cadenza almeno triennale, dovranno essere realizzate direttamente a cura della Amministrazione Comunale, al fine di garantire unitarietà progettuale ed esecutiva agli interventi. Nel DUP e nel programma delle OO.PP. (nel PO???) l'AC indicherà gli interventi da realizzarsi prioritariamente. Agli importi per la realizzazione delle opere programmate, versati dai soggetti interessati alla realizzazione di nuove SUL, potranno aggiungersi eventuali finanziamenti pubblici straordinari al fine di perseguire una maggiore funzionalità e qualità degli interventi. Il miglioramento della qualità prestazionale degli interventi, che giustifica l'impegno aggiuntivo di risorse pubbliche, dovrà essere adeguatamente dimostrato e dichiarato nei documenti ed elaborati progettuali. L'AC non potrà assentire ed autorizzare l'esecuzione a scomputo totale o parziale delle opere previste da parte dei soggetti proponenti i nuovi interventi costruttivi.

In cambio della edificabilità assentita ed in base agli schemi contenuti negli elaborati grafici, gli stessi soggetti proponenti dovranno cedere gratuitamente alla AC le aree acquisite per sfruttare la edificabilità prevista dal RU, con esclusione delle aree relative ai lotti edificabili e di pertinenza stretta dei nuovi volumi da edificare (indicate negli elaborati...come superfici fondiarie Olotti edificabili); al fine di equiparare le differenti situazioni proprietarie si procederà a forme di compensazione nei casi in cui i soggetti interessati cedano quantità di aree al Comune in misura maggiore o minore rispetto alla percentuale media di incidenza delle aree pubbliche pari al ...e come risultante dallo schema progettuale di piano contenuto nell'elaborato.....; la compensazione avverrà con la monetizzazione della quantità di aree mancanti (nel caso di superfici inferiori alla % definita) e con un corrispondente sconto sugli oneri di urbanizzazione nel caso opposto. Tali forme di compensazione andranno opportunamente riportate negli atti convenzionali.

In alternativa a quanto previsto ed indicato dal RU, i proprietari delle aree interessate da interventi di nuova edificazione e/o di completamento (...nei casi di volumetria residua rispetto a quanto indicato dal presente RU), separatamente per i due ambiti produttivi indicati, potranno proporre e predisporre Programmi Integrati o Piani Attuativi

TITOLO VII

NORME TRANSITORIE E FINALI

Capo I. Norme transitorie

Art. 111 - Adeguamenti e deroghe al RU

1. Modifiche o integrazioni alla disciplina del RU derivanti da disposizioni di Piani comunali di settore, laddove siano da prevedere in ottemperanza a disposizioni nazionali e regionali, non comportano variante urbanistica.
2. Possono essere esercitati i poteri di deroga al RU, ai sensi dell'Art. 41/quarter della Legge 1150/1942 e successive modifiche.

Art. 112 - Norma Transitoria

In pendenza dell'approvazione del presente RU sono vietate trasformazioni del territorio in contrasto con quanto da esso disposto.

Dalla data di adozione del Regolamento Urbanistico è sospeso il rilascio di permessi di costruire o autorizzazioni in contrasto con le nuove prescrizioni, fermo restando quanto di seguito stabilito dai seguenti commi 2 e 3.

1. Per le aree oggetto di strumenti urbanistici attuativi decaduti, si applica quanto disposto dall'Art. 17 della Legge 1150/1942, se non in contrasto con la disciplina del presente RU.

APPENDICE

Capo I - Prescrizioni di carattere generale per la edificazione

Capo II - Disciplina del Recupero dell'Abitato storico