



CITTA' DI POTENZA

UNITA' DI PROGETTO "PROGRAMMI COMPLESSI - UFFICIO PIANO URBANISTICO"

Dirigente Arch. Carlo Di Vito

Consulente Generale Prof. Arch. Giuseppe Campos Venuti

Consulente Scientifico-Operativo Prof. Arch. Federico Oliva

REGOLAMENTO URBANISTICO

TESTO delle NORME TECNICHE di ATTUAZIONE

APPROVATO in CONSIGLIO COMUNALE

con Delibera n. 13 del 31/03/2009

I N D I C E

TITOLO I Norme Generali

CAPO I	Oggetto ed elaborati del RU	pag. 4
Art. 1	Oggetto del Regolamento Urbanistico	pag. 4
Art. 2	Elaborati costituenti il Regolamento Urbanistico	pag. 5
CAPO II	Definizioni del RU.....	pag. 8
Art. 3	Parametri e classificazioni	pag. 8
CAPO III	Attuazione del Regolamento Urbanistico	pag. 12
Art. 4	Modalità di attuazione	pag. 12
Art. 5	Perequazione urbanistica.....	pag. 12
Art. 6	Interventi attuativi	pag. 14
Art. 7	Oneri concessori e opere di urbanizzazione.....	pag. 16
Art. 8	Monetizzazione delle aree per Standard ed attrezzature pubbliche	pag. 17
Art. 9	Convenzione Urbanistica ed Atto di Cessione delle Aree.....	pag. 17
Art. 10	Disposizioni particolari inerenti gli atti di cui all'Art.9	pag. 17
CAPO IV	Regimi d'uso	pag. 18
Art. 11	Criteri generali relativi ai Regimi d'uso.....	pag. 18
Art. 12	Classificazione degli usi e relativo Carico urbanistico	pag. 18
Art. 13	Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati.....	pag. 19
Art. 14	Industrie insalubri	pag. 19
CAPO V	Categorie d'intervento	pag. 21
Art. 15	Categorie d'intervento urbanistico - edilizie.....	pag. 21
Art. 16	Categorie d'intervento ecologico - ambientali	pag. 21
CAPO VI	Misure per la sostenibilità ambientale degli interventi	pag. 22
Art. 17	Disposizioni generali, obiettivi e bonus	pag. 22
Art. 18	Campo di applicazione e modalità applicative.....	pag. 22
CAPO VII	Piani speciali e di settore	pag. 24
Art. 19	Piani di settore.....	pag. 24
Art. 20	Piano stralcio per la difesa dal Rischio Idrogeologico.....	pag. 24
Art. 21	Piano Comunale di Protezione Civile	pag. 24
CAPO VIII	Validità del Regolamento Urbanistico	pag. 27
Art. 22	Durata e validità del RU	pag. 27
Art. 23	Entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, salvaguardie, norme di raccordo e transitorie (Art. 45 LUR).....	pag. 27

TITOLO II Struttura Normativa

CAPO I	Articolazione degli Ambiti normati dal RU	pag. 29
Art. 24	Ambiti e componenti	pag. 29
Art. 25	Aree escluse dall'applicabilità della tutela paesaggistica	pag. 29

TITOLO III Suoli Urbanizzati

CAPO I	Previsioni per i Suoli Urbanizzati della Città	pag. 31
Art. 26	Norme generali per i Tessuti dei Suoli Urbanizzati della Città	pag. 31
Art. 27	Tessuti del Centro Storico	pag. 31
Art. 28	Tessuti storici di impianto novecentesco	pag. 32
Art. 29	Tessuti a impianto unitario compatto	pag. 32
Art. 30	Tessuti a impianto unitario uniforme	pag. 33
Art. 31	Tessuti a impianto prevalente terziario - commerciale	pag. 34
Art. 32	Tessuti prevalentemente terziario - commerciali senza progetto unitario	pag. 35
Art. 33	Tessuti ad Impianto incongruo	pag. 35
Art. 34	Tessuti ad Impianto disomogeneo	pag. 37
Art. 35	Tessuti artigianali senza progetto unitario	pag. 39
Art. 36	Distretto Urbano di Trasformazione dell'area del Gallitello e di Via Appia	pag. 39
Art. 37	Ulteriori Norme Particolari	pag. 41

TITOLO IV Suoli Non Urbanizzati

CAPO I	Previsioni per i Suoli Non Urbanizzati della Città	pag. 42
Art. 38	Norme generali per i Suoli Non Urbanizzati della Città	pag. 42
Art. 39	Distretti Urbani assoggettati a Schede Urbanistiche di dettaglio (DUS)	pag. 42
Art. 40	Distretti Urbani assoggettati a Piano Attuativo (DUP)	pag. 42
Art. 41	Previsioni previgenti riconfermate, con o senza modifiche, Programmi o Piani Attuativi vigenti, "Diritti Acquisiti", Zone da assoggettare a PdR	pag. 51
Art. 42	Aree per Edilizia Residenziale Sociale di Bucaletto e dell'ex Zona container di Rione Francioso	pag. 56
Art. 43	Verde di stabilità ecologica e ambientale	pag. 56
Art. 44	Area di rispetto cimiteriale	pag. 57

TITOLO V Suoli Riservati all'Armatura Urbana

Capo I	Previsioni per i Suoli Riservati all'Armatura Urbana	pag. 58
Art. 45	Norme generali per i Suoli Riservati all'armatura Urbana	pag. 58
Art. 46	Servizi di quartiere	pag. 58
Art. 47	Servizi di interesse urbano/territoriale	pag. 59
Art. 48	Sistema della viabilità	pag. 60
Art. 49	Sistema ferroviario	pag. 61
Art. 50	Sistema delle reti e delle attrezzature tecnologiche	pag. 61
Art. 51	Suoli destinati a servizi in corrispondenza di PA o programmi complessi vigenti	pag. 62
Art. 52	Suoli destinati a servizi da completare/ristrutturare	pag. 62

TITOLO VI Territorio Esterno all'Ambito Urbano

Capo I	Norme generali per il Territorio Esterno all'Ambito Urbano ..	pag. 65
Art. 53	Recupero del patrimonio edilizio esistente	pag. 65
Art. 54	Altri interventi ed attività consentite	pag. 65
Capo II	Ambito Periurbano	pag. 67
Art. 55	Individuazione e Norme generali dell'Ambito Periurbano.....	pag. 67
Art. 56	Aree di Conservazione	pag. 67
Art. 57	Aree a Trasformabilità limitata	pag. 68
Art. 58	Aree a Trasformabilità controllata.....	pag. 69
Capo III	Ambito Extraurbano.....	pag. 70
Art. 59	Individuazione e Norme generali dell'Ambito Extraurbano	pag. 70
Art. 60	Territorio aperto.....	pag. 70
Art. 61	Aggregati edilizi a normativa agricola differenziata	pag. 72
Art. 62	Insedimenti produttivi.....	pag. 72

Titolo VII Area ASI

Capo I	Previsioni per l'Area ASI	pag. 74
Art. 63	Area ASI	pag. 74

<i>APPENDICE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</i>	<i>PAG. 76</i>
--	----------------

TITOLO I Norme Generali

CAPO I Oggetto ed elaborati del RU

Art. 1 Oggetto del Regolamento Urbanistico

- 1.1 Il Regolamento Urbanistico (RU) del Comune di Potenza è lo strumento di pianificazione che perimetra gli Ambiti e le altre componenti del Sistema Insediativo e del Sistema dei Servizi, nonché le componenti del Sistema Relazionale nel territorio comunale e l'estensione del Sistema Naturalistico Ambientale, disciplinandone assetto e trasformazioni, anche per quanto riguarda le Destinazioni d'Uso.
- 1.2 Il RU di Potenza è prioritariamente finalizzato al miglioramento qualitativo degli elementi di cui al comma precedente caratterizzati da condizioni di abbandono, degrado, precarietà, scarsa accessibilità, mancanza di standard, prevedendo interventi volti al recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente nonché al completamento della struttura urbana, secondo i principi della sostenibilità ambientale ed applicando la perequazione urbanistica come modalità ordinaria di attuazione, nel rispetto di criteri di economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa.
- 1.3 Ai sensi della Legge Urbanistica Regionale 23/99 e succ. modifiche e integrazioni (LUR) e del relativo Regolamento di Attuazione, il RU del Comune di Potenza disciplina gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale e contiene:
- la perimetrazione dei Suoli Urbanizzati (SU), dei Suoli Non Urbanizzati (SNU), dei Suoli Riservati all'Armatura Urbana (SRAU), costituenti, nel loro insieme, l'Ambito Urbano (AU), nonché la perimetrazione dell'Ambito Periurbano e la individuazione di aggregati edilizi nel territorio aperto;
 - l'indicazione della casistica e delle modalità con le quali è possibile, indipendentemente dai Piani Operativi e/o Attuativi, l'intervento diretto di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione, nonché di manutenzione qualitativa (recupero, ristrutturazione e ampliamento) dell'edificato esistente;
 - l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ad altre dotazioni pubbliche;
 - l'individuazione dei Distretti Urbani di Perequazione assoggettati a Piano Attuativo (PA), denominati DUP;
 - l'individuazione dei Distretti Urbani di Perequazione assoggettati a Schede Urbanistiche di Dettaglio, denominati DUS e DUT;
 - le relative normative urbanistiche;
 - la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio.
- 1.4 I Piani Attuativi, i Progetti Planovolumetrici ed i Progetti Esecutivi degli interventi previsti dal RU dovranno:
- essere adattati ed adeguati alla realtà dei luoghi per quanto riguarda gli aspetti di aerofotogrammetria, di risultanze catastali, necessari per un'ottimale specificazione ed attuazione del RU stesso, nei limiti fissati dal comma 6 dell'art. 17 LUR (intendendo come limitate rettifiche alle perimetrazioni la percentuale massima del 10% prevista dall'art. 2 della L.R. 37/96);
 - effettuare le verifiche demandate alla fase attuativa, così come nel dettaglio specificato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA), verificare la legittimità degli immobili interessati dalle trasformazioni, identificare i lotti saturi ed i lotti edificati, individuare la reale possibilità edificatoria dei lotti, etc..
- 1.5 I Progetti Planovolumetrici, oltre a quanto riportato al precedente comma 4, nel rispetto delle percentuali di cessioni bonarie alla proprietà pubblica e delle altre caratteristiche dell'intervento, per quanto riguarda i parametri, le grandezze urbanistiche ed edilizie, gli indici ed altre eventuali indicazioni, prescrizioni ed obiettivi dell'intervento così come riportati nelle presenti Norme Tecniche e/o nelle Schede Urbanistiche di Dettaglio, potranno prevedere soluzioni alternative a quelle contenute nel RU, anche per quanto riguarda eventuali modifiche alle sagome edilizie;
- 1.6 In conseguenza dei risultati delle operazioni di cui ai precedenti commi 4 e 5, si determineranno automaticamente anche i corrispondenti aggiustamenti ai perimetri ed alle quantità dimensionali eventualmente riportate nel RU, senza che ciò comporti Variante allo

- stesso. In ogni caso le quantità di edificabilità riconosciute dal RU sono da determinarsi con riferimento alle superfici catastali censuarie.
- 1.7 In riferimento ai contenuti degli elaborati grafici alle varie scale, e delle presenti NTA rispetto alle specificazioni riportate nelle Schede Urbanistiche di Dettaglio, si precisa che i contenuti degli elaborati grafici alla scala di maggiore dettaglio prevalgono su quelli degli elaborati grafici di minore dettaglio, ed i contenuti delle Schede Urbanistiche prevalgono, laddove siano presenti incongruenze, su quelli delle NTA;
- 1.8 Relativamente alle Grandezze Urbanistiche, alle Grandezze Edilizie ed agli Indici definiti all'Art. 3, da rispettare negli interventi, per quanto non specificatamente indicato nel RU, si rinvia alle relative prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio.
- Art. 2 Elaborati costituenti il Regolamento Urbanistico**
- 2.1 Il RU è costituito da elaborati di tre tipi:
- elaborati analitici;
 - elaborati descrittivi;
 - elaborati prescrittivi.
- 2.2 Gli elaborati analitici rappresentano il Quadro Conoscitivo e comprendono le seguenti Tavole:
- | | | |
|-----------|--|----------|
| – QC-1 | - Strumentazione Urbanistica Generale vigente | 1:10.000 |
| – QC-2 | - Stato di Attuazione della Strumentazione Urbanistica | 1:10.000 |
| – QC-3 | - Diritti Acquisiti | 1:10.000 |
| – QC-4 | - Residuo potenzialità PRG | 1:10.000 |
| – QC-5a | - Stato di Fatto funzionale | 1:10.000 |
| – QC-5b | - Stato di Fatto funzionale | 1:5.000 |
| – QC-6a | - Beni Tutelati per Legge e Vincoli | 1:25.000 |
| – QC-6b | - Beni Tutelati per Legge e vincoli | 1:10.000 |
| – QC-7a | - Sistema Relazionale - Rete Viaria e Ferroviaria | 1:25.000 |
| – QC-7b | - Sistema Relazionale - Rete Viaria e Ferroviaria | 1:10.000 |
| – QC-8a | - Sistema Relazionale - Reti Tecnologiche | 1:25.000 |
| – QC-8b | - Sistema Relazionale - Reti Tecnologiche | 1:10.000 |
| – QC-9a | - Clivometria | 1:25.000 |
| – QC-9b | - Clivometria | 1:10.000 |
| – QC-10a | - Altimetria e morfologia | 1:25.000 |
| – QC-10b | - Altimetria e morfologia | 1:10.000 |
| – QC-12 | - Dati ISTAT, Anagrafe Comunale, Dati Quantitativi in Tabelle sistematiche | |
| – QC-12a | - ISTAT - Zone Censuarie | 1:25.000 |
| – QC-12b | - ISTAT - Sezioni Censuarie Città | 1:10.000 |
| – QC-12c | - Bilancio Urbanistico e Verifica degli Standard | |
| – QC-12c' | - Bilancio Urbanistico - Standard attuati PRG previgente | 1:6.000 |
| – QC-12d | - Bilancio Ambientale | |
| – QC-13 | - Agenzia del Territorio - Microzone censuarie | 1:10.000 |
| – QC-14 | - Analisi di Dettaglio dell'area del Gallitello | 1:2.000 |
| – QC-15 | - Analisi di Dettaglio dell'area di Varco d'Izzo | 1:3.000 |
- 2.3 Gli elaborati descrittivi esplicitano e chiariscono il Quadro Conoscitivo e le scelte di progetto del RU e comprendono:
- | | | |
|--------|--|----------|
| – RG | - Relazione Generale | |
| – RC | - Relazione sui criteri di determinazione e verifiche di fattibilità degli indici di utilizzazione (Perequazione Urbanistica); | |
| – QD-1 | - Ambito Periurbano - Densità Abitativa, Reti Energetiche e di Smaltimento | 1:10.000 |
| – QD-2 | - Ambito Periurbano - Densità Abitativa, Sistema Viario e Ferroviario | 1:10.000 |
| – QD-3 | - Ambito Periurbano - Uso del Suolo | 1:10.000 |
| – QD-4 | - Ambito Periurbano - Beni Tutelati per Legge e Vincoli | 1:10.000 |
| – QD-5 | - Ambito Periurbano - Clivometria | 1:10.000 |

	- QD-8a	- Ambito Extraurbano - Densità abitativa	1:25.000
	- QD-8b	- Ambito Extraurbano - Isodensità	1:25.000
2.4	Gli elaborati prescrittivi definiscono la disciplina urbanistica del RU e comprendono:		
	- P-1	- Norme Tecniche di Attuazione	
	- P-2a	- Assetto Urbanistico - Territorio Comunale	1:25.000
	- P-2aI	- Ambito Extraurbano - Perimetrazione aggregati edilizi	1:5.000
	- P-2aII	- Ambito Extraurbano - Perimetrazione aggregati edilizi	1:5.000
	- P-2aIII	- Ambito Extraurbano - Perimetrazione aggregati edilizi	1:5.000
	- P-2aIV	- Ambito Extraurbano - Perimetrazione aggregati edilizi	1:5.000
	- P-2aV	- Ambito Extraurbano - Perimetrazione aggregati edilizi	1:5.000
	- P-2aVI	- Ambito Extraurbano - Perimetrazione aggregati edilizi	1:5.000
	- P-2aVII	- Ambito Extraurbano - Perimetrazione aggregati edilizi	1:5.000
	- P-2aVIII	- Ambito Extraurbano - Perimetrazione aggregati edilizi	1:5.000
	- P-2b	- Assetto Urbanistico - Ambito Urbano	1:10.000
	- P-2c	- Assetto Urbanistico - Ambito Urbano	1:5.000
	- P-2c ¹	- Assetto Urbanistico e Criticità geologica e geomorfologica	1:5000
	- P-2d	- Assetto Urbanistico Insediamenti Produttivi esterni all'Ambito Urbano	1:5.000
	- P-3a	- Scheda Urbanistica di dettaglio - DUS1	scale varie
	- P-3b	- Scheda Urbanistica di dettaglio - DUS2	scale varie
	- P-3c	- Scheda Urbanistica di dettaglio - DUS3	scale varie
	- P-3d	- Scheda Urbanistica di dettaglio - DUS4	scale varie
	- P-3e	- Scheda Urbanistica di dettaglio - DUS5	scale varie
	- P-3g	- Scheda Urbanistica di dettaglio - DUS7	scale varie
	- P-3h	- Scheda Urbanistica di dettaglio - DUS8	scale varie
	- P-4a	- Scheda Urbanistica di dettaglio - DUT1	scale varie
	- P-4b	- Scheda Urbanistica di dettaglio - DUT2	scale varie
	- P-4d	- Scheda Urbanistica di dettaglio - DUT4	scale varie
	- P-4e	- Scheda Urbanistica di dettaglio - DUT5	scale varie
	- P-4f	- Scheda Urbanistica di dettaglio - DUT6	scale varie
	- P-4g	- Scheda Urbanistica di dettaglio - DUT7	scale varie
	- P-4i	- Scheda Urbanistica di dettaglio - DUT8	scale varie
	- P-5	- Assetto Urbanistico dell'area del Gallitello	1:2.000
	- P-6	- Assetto Urbanistico DUT Via Appia	1:2.000
	- P-7 I	- Assetto Urbanistico - Ambito Periurbano Quadrante Nord-Ovest	1:5.000
	- P-7 II	- Assetto Urbanistico - Ambito Periurbano Quadrante Nord-Est	1:5.000
	- P-7 III	- Assetto Urbanistico - Ambito Periurbano Quadrante Sud-Ovest	1:5.000
	- P-7 IV	- Assetto Urbanistico - Ambito Periurbano Quadrante Sud-Est	1:5.000
	- P-8	- Previsioni strutturali e ricognitive P.R.G. previgente	1:10.000
	- P-9	- Sistemi della viabilità e individuazione di massima dei costi	1:10.000
	- P-10	- Sistema dei Parchi e Greenways	1:10.000
	- P-11	- Congruenza delle previsioni di RU con la Pianificazione Comunale di Emergenza	1:10.000
	- P-12	- Standard attuati e Standard di Progetto	1:10.000

- 2.5 Sono parte integrante del RU lo *Studio Geologico* redatto ai sensi dell'art 89 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 10 della L.R. 38/97, secondo i contenuti di cui alla LUR e suo Regolamento Attuativo, nonché lo *Studio della rete idrografica interessata dalle previsioni di progetto* redatto ai sensi dell'art. 4, comma 3.2, delle norme di attuazione del vigente Piano Stralcio per la difesa dal rischio idrogeologico.

CAPO II Definizioni del RU

Art. 3 Parametri e classificazioni

3.1 Il presente Articolo contiene le definizioni dei termini contenuti nel testo delle presenti NTA ed in quello delle Schede Urbanistiche di Dettaglio, e pertanto allo stesso occorrerà fare sistematico riferimento per la corretta e completa interpretazione di tali Elaborati. Alcune ulteriori definizioni particolari necessarie per la loro lettura, sono riportate direttamente nelle Schede Urbanistiche di dettaglio.

3.2 Grandezze urbanistiche

- *Superficie territoriale St*: misura in m² la superficie di un'area in cui l'attuazione delle previsioni di RU è subordinata ad intervento indiretto, mediante un Piano Attuativo (PA), oppure può avvenire con intervento diretto, mediante Scheda Urbanistica di dettaglio; oltre alle superfici fondiarie, essa comprende anche le aree destinate alla viabilità, alle attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale ed alla Edilizia Residenziale Sociale;
- *Superficie fondiaria Sf*: misura in m² la superficie dell'area destinata alla sola area di pertinenza dell'edificio, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire allo stesso;
- *Superficie coperta Sc*: misura in m² la superficie della proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi; sono esclusi dal computo della Sc i cortili, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aggettanti per non più di 2,00 m dal filo del fabbricato;
- *Superficie permeabile Sp*: misura la quota di Sf che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque; deve consistere in prato o sterrato oppure deve essere trattata con pavimentazione permeabile, e non deve essere sovrastante a piani interrati anche realizzati ai sensi della L. 122/89;
- *Densità arborea e arbustiva Da e Dar*: esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e di arbusti da mettere a dimora per ogni 80 m² di superficie di riferimento; nel calcolo sono compresi gli alberi di alto fusto e gli arbusti già esistenti nell'area di intervento;
- *Carico Urbanistico CU*: esprime l'impegno indotto sui parcheggi dalle varie Destinazioni d'Uso; esso è classificato in Carico Urbanistico nullo (CU N), basso (CU B), medio (CU M) ed alto (CU A);
- *Parcheggio Pubblico P1*: superficie di proprietà pubblica destinata alla sosta dei veicoli;
- *Parcheggio Privato P2*: superficie di proprietà privata o di uso pubblico destinata alla sosta dei veicoli;
- *Superficie Compensativa SC*: è la parte di superficie di Distretto Urbano che viene ceduta a titolo gratuito alla pubblica amministrazione, quale contropartita del diritto edificatorio riconosciuto al privato sull'intera superficie del Distretto; tali aree sono destinate alla realizzazione di infrastrutture e dotazioni pubbliche o ad uso pubblico, attrezzature di interesse collettivo ed interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e, eventualmente, ad accogliere diritti edificatori anche privati provenienti da altri interventi;
- *Superficie Integrata SI*: è la parte di superficie di Distretto Urbano destinata alla edificazione privata; nei Distretti Urbani assoggettati a Piano Attuativo la superficie è al lordo delle aree da cedere per dotazioni pubbliche relative a parcheggi, a verde pubblico attrezzato e/o di quartiere ed a viabilità interna di distribuzione; nei Distretti Urbani DUS e DUT la superficie integrata coincide con la Sf;
- *Verde Pubblico Attrezzato VPA*: aree di proprietà pubblica, sistemate almeno in parte a verde con piantumazioni arboree e/o arbustive (anche mediante la tecnica del giardino pensile qualora soprastanti ad altro tipo di attrezzatura), attrezzate per il gioco e/o per lo sport e/o per la sosta di persone, che, per la loro ubicazione ed estensione, si pongono a servizio di un limitato gruppo di edifici.
- *Verde di Carattere Urbano-Territoriale VCUT*: aree di proprietà pubblica, sistemate a verde con piantumazioni arboree e/o arbustive, attrezzate per il gioco e/o per lo sport e/o per la sosta di persone, nonché per altre specifiche funzioni caratterizzanti,

che, per la loro ubicazione ed estensione, si pongono a servizio del territorio nella sua complessiva estensione.

- *Verde di Quartiere VQ*: aree di proprietà pubblica, sistemate per la maggior parte a verde, anche di rispetto stradale, con piantumazioni arboree e/o arbustive, che, per la loro ubicazione ed estensione, si pongono a servizio di un singolo quartiere. In tali aree è possibile individuare piccoli spazi per il gioco e/o per la sosta di persone, percorsi pedonali e/o ciclabili.
- *Verde di stabilità ecologico-ambientale Vs*: aree verdi di proprietà pubblica o privata, che per natura od ubicazione del terreno, o conformazione dello stesso, si prestano, comunque, ad una funzione di tipo ecologico-ambientale in riferimento alle caratteristiche di permeabilità del terreno ed alla presenza di piantagioni arboree ed arbustive.
- *Verde privato Vpr*: area di proprietà privata sistemata a verde.
- *Spazio Pubblico Pedonale Spp*: area di proprietà od uso pubblico, attrezzata per la percorrenza e la sosta pedonale.
- *Viabilità pubblica Vpu*: area di proprietà od uso pubblico, attrezzata per la percorrenza veicolare e pedonale.
- *Distretto*: porzione di superficie territoriale o fondiaria assoggettata dal RU ad una specifica normativa.
- *Lotto Edificabile*: è l'area individuata e delimitata da strumenti di pianificazione, o di attuazione della pianificazione, sulla quale è consentito il nuovo impianto in base a specifiche prescrizioni;
- *Lotto Edificato*: è l'area, dotata di distinta identità, che ospita un complesso funzionale di immobili;
- *Lotto saturo*: è l'area, dotata di distinta identità, interessata da edificazione legittima, la cui consistenza assorba, o superi, l'indice di utilizzazione dell'area in cui è ubicata;
- *Opere di Urbanizzazione Primaria*:
 - strade residenziali
 - spazi di sosta o di parcheggio
 - rete fognante
 - rete idrica
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica
 - rete di distribuzione del gas
 - rete telefonica
 - pubblica illuminazione
 - verde pubblico attrezzato (VPA)
- *Opere di Urbanizzazione Secondaria*:
 - asili nido
 - scuole materne
 - scuole dell'obbligo
 - strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
 - mercati di quartiere
 - delegazioni comunali
 - chiese ed altri edifici per servizi religiosi
 - impianti sportivi di quartiere
 - centri sociali
 - attrezzature culturali
 - attrezzature sanitarie
 - verde di quartiere (VQ)
 - verde di carattere urbano-territoriale (VCUT)

3.3 Grandezze edilizie

- *Superficie utile lorda Sul*: misura in m² la somma delle superfici lorde, comprese entro il filo esterno delle murature e di tutti gli elementi verticali, di tutti i livelli fuori terra degli edifici, nonché dei livelli parzialmente interrati che abbiano caratteristiche tali da poter conseguire, a norma di Regolamento Edilizio, l'agibilità per una destinazione d'uso che preveda la permanenza di persone, indipendentemente dalla Destinazione d'uso attribuita nella progettazione. Qualora i Piani parzialmente interrati non abbiano le caratteristiche di cui al capoverso

precedente, dovranno essere conteggiati nella Sul per la quota parte percentuale corrispondente alla porzione di volume che fuoriesce dal terreno, considerando la media ponderale delle altezze misurate dalla sistemazione esterna del terreno fino all'estradosso del solaio di calpestio del piano terra. Vanno inoltre computate nella Sul le superfici lorde ricavate nei sottotetti che presentano i requisiti necessari per il cambio di destinazione d'uso in locali abitabili a norma di Regolamento Edilizio, indipendentemente dalla attribuzione, nella progettazione, della Destinazione d'uso residenziale.

Dal computo della Sul è esclusa:

- la superficie dei vani corsa degli ascensori, dei vani scala e degli atri ad uso comune a più unità immobiliari;
 - la superficie dei vani tecnici e degli impianti tecnologici al netto delle murature per le parti interne agli edifici e al lordo delle stesse per le parti emergenti dalla linea di gronda, dall'estradosso dell'ultimo solaio o dalle murature perimetrali;
 - le superfici non interamente chiuse anche se coperte, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati, etc., quando la superficie delle stesse non superi il 35% della Sul complessiva al netto delle superfici stesse; in caso si superi tale percentuale, la parte in esubero dovrà essere computata nella Sul;
 - le superfici dei soppalchi, quando non superino il 25% della Sul del locale soppalcato; in caso si superi tale percentuale, la parte in esubero dovrà essere computata nella Sul;
 - le superfici occupate dagli spessori di murature perimetrali in eccesso rispetto a quelli ordinari, in quanto progettati con specifico riferimento alle tecnologie per il contenimento dei consumi energetici, calcolati secondo la vigente legislazione regionale in materia;
 - le superfici speciali progettate con specifico riferimento alle tecnologie per il contenimento dei consumi energetici.
- *Volume V*: misura in m³ la somma dei prodotti della Sul di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata dal livello di calpestio del piano stesso al livello di calpestio del piano superiore; in assenza dell'ultimo solaio orizzontale l'altezza va misurata all'estradosso del solaio di copertura, considerando l'andamento geometrico della stessa; dal computo della volumetria vanno detratti gli spessori dei solai in eccesso rispetto a quelli ordinari, in quanto progettati con specifico riferimento alle tecnologie per il contenimento dei consumi energetici calcolati secondo la vigente legislazione regionale in materia;
- *Numero dei piani N_p*: il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della Sul.
- *Altezza delle fronti dei fabbricati hf*: l'altezza in metri delle fronti o pareti esterne di un edificio, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta.

Si intende per fronte o parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione pari o superiore al 100%.

Tale altezza è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura; quest'ultima coincide con l'estradosso del solaio che delimita superiormente l'ultimo piano abitabile, nel caso in cui sia presente una copertura a falde inclinate di pendenza fino a 30° (pendenza misurata tra l'inclinata della falda e l'orizzontale di riferimento), con la limitazione che comunque l'altezza interna del sottotetto in corrispondenza del colmo non superi ml 2,60 e che l'imposta del solaio di copertura non ecceda ml 0,60 rilevati tra l'estradosso del solaio di sottotetto e l'estradosso del solaio di copertura. Qualora una falda di copertura abbia tuttavia pendenza superiore ai 30°, ovvero nel caso in cui l'altezza interna del sottotetto misurata in corrispondenza del colmo superi ml 2,60, o quando l'imposta del solaio di copertura superi ml 0,60 rilevati, l'altezza deve essere misurata in corrispondenza del colmo.

Nel caso in cui il sottotetto abbia caratteristiche tali da far includere nel calcolo della Sul le relative superfici lorde, a mente della definizione di Sul, e le falde non abbiano pendenza superiore al 100%, l'altezza va misurata all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, incrementando tale misura di una quota pari ai 2/3 di quella reale presente fino al colmo della copertura.

In ogni caso, il colmo non dovrà essere ubicato ad un'altezza superiore ai ml 5,00 misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio piano orizzontale.

Quando la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la media ponderale delle altezze della parete esterna, scomposta in elementi quadrangolari e triangolari o mistilinei.

L'altezza di una parete arretrata rispetto al fronte principale è misurata, con le modalità esposte nella presente definizione, rispetto alla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o della sistemazione esterna.

Nell'ipotesi di edifici contigui, o terrazzati, l'altezza delle fronti dei singoli corpi di fabbrica prospicienti i terrazzamenti sarà misurata con le modalità indicate nella presente definizione, intendendo in questo caso per linea di terra quella ideale congiungente i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o della sistemazione esterna. Non vengono considerate, ai fini del calcolo, le rampe di accesso ai piani interrati e/o seminterrati aventi larghezze non superiori a quella prevista dalle vigenti norme antincendio.

- *Altezza massima fabbricato H:* è la massima fra le altezze *hf* delle varie fronti dell'edificio.
- *Distanza tra fabbricati Df:* è la distanza che intercorre tra le pareti o parti di pareti di edifici diversi, misurata ortogonalmente a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a ml 2,00.
- *Distanza dai confini Dc:* è la distanza tra le pareti di un edificio e il confine del lotto; tale distanza si misura ortogonalmente a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a ml 2,00.
- *Distanza dalle strade Ds:* è la distanza tra le pareti di un edificio che fronteggia una strada e il ciglio della strada stessa; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a ml 2,00; tale distanza misurata ortogonalmente individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parete e il limite della viabilità esistente o prevista dal presente RU.
- *Altezza massima interpiano h max:* è l'altezza massima in metri misurata da pavimento a pavimento. Per gli interventi di Trasformazione e di Nuovo Impianto h max dovrà essere pari a:
 - ml 3,8 per il piano terra, qualora adibito ad uso terziario-commerciale;
 - ml 3,3 per il piano terra, qualora adibito ad uso residenziale;
 - ml 3,3 per gli altri piani;
- *Altezza minima interpiano h min:* è l'altezza minima in metri misurata da pavimento a pavimento così come fissata per le diverse Destinazioni d'Uso dal Regolamento Edilizio e da normative nazionali e regionali.

3.4 *Indici*

- *Indice di edificabilità territoriale Et:* rappresenta la *Superficie utile lorda* Sul massima realizzabile per ogni m² di *Superficie territoriale* St; il rapporto è espresso in mq/mq;
- *Indice di edificabilità fondiaria Ef:* rappresenta la *Superficie utile lorda* Sul massima realizzabile per ogni m² di *Superficie fondiaria* Sf; il rapporto è espresso in mq/mq;
- *Indice di copertura Ic:* esprime in percentuale il rapporto tra *Superficie coperta* Sc e *Superficie fondiaria* Sf di pertinenza dell'edificio.

Capo III Attuazione del Regolamento Urbanistico

Art. 4 Modalità di attuazione

- 4.1 Il RU si attua per *intervento diretto* o per *intervento indiretto*, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme.
- 4.2 Per *interventi diretti* si intendono quelli realizzabili direttamente, senza titolo abilitativo, nei casi previsti per legge, ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale o regionale in materia, il cui rilascio, o la cui formazione (nel caso di ricorso a Denuncia di Inizio Attività), non risultano subordinati alla preventiva approvazione di un PA. Per l'attuazione dell'*intervento diretto* può essere necessaria, nei casi specificatamente previsti dal RU, la preventiva approvazione di un Progetto Planovolumetrico da parte dell'Ufficio Tecnico comunale competente. Nei casi in cui l'*intervento diretto*, così come appositamente specificato nel RU, è previsto in applicazione dei principi della Perequazione Urbanistica, il rilascio o la formazione (nel caso di ricorso a Denuncia di Inizio Attività) del titolo abilitativo sono comunque subordinati alla preventiva stipula degli atti di Convenzionamento Urbanistico e Cessione di Aree, nel rispetto del successivo Art. 9.
- 4.3 Per *interventi indiretti* si intendono quelli subordinati alla preventiva approvazione di Piani Attuativi. Essendo tali interventi in ogni caso basati sulla applicazione dei principi della Perequazione Urbanistica, il rilascio o la formazione (nel caso di ricorso a Denuncia di Inizio Attività) del titolo abilitativo, successivamente all'approvazione del PA, sono comunque subordinati alla preventiva stipula degli atti di Convenzionamento Urbanistico e Cessione di Aree, nel rispetto del successivo Art 9.
- 4.4 L'intervento diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria:
- nei *Tessuti Urbani*;
 - nei *Distretti Urbani di nuovo impianto assoggettati a Schede Urbanistiche di dettaglio (DUS)*;
 - nei *Distretti Urbani di Trasformazione assoggettati a Scheda Urbanistica di Dettaglio (DUT)*, che comprendono *Tessuti ad Impianto disomogeneo, Tessuti ad Impianto unitario incongruo e porzioni di Suoli non Urbanizzati*
 - nei Piani Attuativi vigenti ed in corso di attuazione, confermati dal presente RU, comunque denominati
- 4.5 L'*intervento indiretto* costituisce la modalità attuativa ordinaria nei *Distretti Urbani*, esclusi quelli elencati al precedente comma 4.
- 4.6 Per gli *interventi diretti* e per gli *interventi indiretti*, il RU definisce l'edificabilità complessiva, le Destinazioni d'Uso e le altre prescrizioni da rispettare nella redazione dei Progetti Esecutivi, degli eventuali Progetti Planovolumetrici e nella formazione dei Piani Attuativi, quando previsti.

Art. 5 Perequazione urbanistica

- 5.1 La Perequazione Urbanistica è la modalità attuativa ordinaria per le trasformazioni previste dal RU, conformemente alle finalità di cui all'art. 33 della LUR.
- 5.2 I diritti edificatori attribuiti dal RU a tutte le proprietà comprese nei *Distretti Urbani* e concentrati secondo le prescrizioni delle presenti Norme, possono essere esercitati unicamente previa cessione gratuita e obbligatoria delle aree previste dal RU per opere di urbanizzazione, infrastrutture, dotazioni pubbliche o ad uso pubblico, attrezzature di interesse collettivo, ERS, Standard, e per l'esercizio di altri diritti edificatori privati derivanti dai meccanismi perequativi, preventivamente al rilascio od alla formazione dei titoli autorizzativi degli interventi.
- 5.3 All'interno dei Distretti e dei Tessuti, ove sono presenti aree caratterizzate da criticità geologiche (areali in frana), come desumibili dalla tavola P-2c¹ - *Assetto Urbanistico e Criticità geologica e geomorfologia*, gli indici di edificabilità, attribuiti dal RU, si applicano esclusivamente alle superfici prive di vincoli.
Qualunque diversa previsione, con utilizzazione funzionale delle suddette aree e/o dei diritti edificatori alle medesime attribuite, dovrà preventivamente essere dotata di uno specifico studio-progetto di dettaglio volto alla modifica del vincolo sussistente, nel

- rispetto delle norme previste dal vigente Piano Stralcio per la Difesa del Rischio Idrogeologico e delle norme di settore.
- 5.4 Il RU ripartisce i diritti edificatori nelle aree ricadenti nei *Distretti Urbani* secondo principi di equità e di uniformità, tenendo conto dell'eventuale edificazione esistente e della sua legittimità, nonché del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale.
- 5.5 I diritti edificatori possono essere utilizzati all'interno dell'ambito indicato dal RU, ovvero trasferiti in altra area idonea secondo le previsioni di RU, senza che ciò comporti variante. Tale area può essere individuata anche tra le superfici acquisite per servizi pubblici, sempre che, dedotta tale area, risultino comunque rispettati gli *standard* urbanistici dell'intervento.
- 5.6 In attuazione dei suddetti principi, il RU garantisce l'applicazione delle seguenti regole della Perequazione Urbanistica:
- la preservazione dei diritti edificatori connessi all'edificazione esistente legittima, anche con l'eventuale trasferimento degli stessi mediante demolizione e ricostruzione (tali diritti sono aggiuntivi, per la quota eventualmente eccedente, a quelli determinati dall'indice di edificabilità);
 - l'attribuzione di diritti edificatori a ciascuna proprietà indipendentemente dalle utilizzazioni previste nelle singole aree e proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà;
 - la maggiorazione dei diritti edificatori nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, qualora funzionali al perseguimento degli obiettivi di interesse generale consistenti nella riqualificazione e nella maggiore dotazione di spazi pubblici attrezzati nell'ambito interessato.
- 5.7 Il RU riconosce a tutte le proprietà ricadenti nei *Distretti Urbani* indici territoriali di edificabilità, derivanti da:
- quota convenzionale, relativa allo stato di fatto e di diritto dei suoli;
 - quota aggiuntiva, relativa alle scelte progettuali del RU e tale da far configurare l'indice totale come compensativo della cessione di aree al Comune;
- 5.8 Independentemente dai criteri e modalità di attribuzione dei diritti edificatori, all'interno di ogni singolo Distretto, il RU garantisce la ripartizione degli oneri (cessione di aree, pagamento di oneri e contributi, realizzazione di opere), da assumere nei confronti del Comune, in proporzione ai diritti edificatori assegnati.
- 5.9 L'Amministrazione Comunale, direttamente o tramite apposite statuizioni con soggetti attuatori privati, interviene con esproprio solo ed unicamente per la quota di aree destinate alle indicate realizzazioni che non sia possibile acquisire bonariamente e senza alcun indennizzo con l'applicazione dei principi della Perequazione Urbanistica. In tale caso l'indennità di esproprio va determinata con riferimento alla sola quota convenzionale di cui al precedente comma 7, venendo meno la quota aggiuntiva (essendo quest'ultima legata alla cessione delle aree).
- 5.10 Per quanto esposto nel presente Articolo, si da espressamente atto che con l'approvazione del RU, i vincoli preordinati all'esproprio sono da ritenersi validi unicamente nel caso in cui l'Amministrazione Comunale debba sostituirsi, entro i cinque anni successivi all'approvazione del RU, all'inerzia dei privati nel dare attuazione alle trasformazioni previste nei Distretti perequativi.
- 5.11 Per quanto esposto nel presente Articolo, nel caso in cui l'attivazione delle trasformazioni nei Distretti perequativi avvenga su iniziativa dei privati proprietari oltre il termine di cinque anni dall'approvazione del RU, per le aree destinate a cessione non si configurerà alcuna ipotesi di reiterazione del vincolo espropriativo e di relativo indennizzo.
- 5.12 Qualora aree private a destinazione pubblica, individuate dal RU, non ricadano all'interno di Distretti perequativi, le stesse potranno essere cedute gratuitamente al Comune in cambio di un indice di edificabilità pari a 0,1 mq/mq. Le Sul derivanti dall'applicazione dell'indice suddetto potranno essere trasferite all'interno dei Tessuti, DUT, DUS, DUP, in aggiunta alle Sul in essi realizzabili. Il riconoscimento del suddetto indice non configura alcuna ipotesi di reiterazione del vincolo espropriativo e di relativo indennizzo. Le aree assoggettabili ai trasferimenti di Sul devono essere adiacenti a quelle in cui si trasferisce l'indice e il massimo di Sul trasferibile è pari a quello risultante dal calcolo su di una superficie pari a quella dell'area in cui si trasferisce.

Art. 6 Interventi attuativi

- 6.1 Per la formazione di iniziativa privata del PA relativo a uno o più *Distretti Urbani (DUP)*, e per la formulazione della proposta di complessivo Progetto Planivolumetrico per gli interventi diretti nei *Distretti Urbani assoggettati a Scheda Urbanistica* di dettaglio (DUS e DUT), ai sensi dell'art. 27 della L. 166/2002 è necessaria la partecipazione dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili compresi negli stessi, stralciando eventualmente i soli lotti edificati e quelli saturi, sia esterni che interni ai Tessuti Disomogenei eventualmente ricompresi nell'area da assoggettare alla formazione del Piano Attuativo, le cui proprietà non siano comunque interessate alla attuazione del RU. La procedura da attivare è quella riportata al seguente comma 11. In ogni caso dovrà essere garantita la presenza, fra gli elaborati, del Piano Particellare grafico e descrittivo, in modo da poter procedere alla dichiarazione di pubblica utilità ed alla possibilità di esproprio anche parziale.
- 6.2 Nel caso in cui per dare attuazione alle previsioni di RU relative ai DUP, siano necessari interventi che comportano la demolizione di edifici, ai fini del raggiungimento della maggioranza di cui all'Art. 27 della L. 166/2002 si dovrà tenere conto del valore degli immobili compresi nel Distretto in base all'imponibile catastale, compresi gli edifici da demolire.
- 6.3 Nel caso in cui fra gli interventi attuativi del RU, non compresi all'interno dei DUP, siano presenti interventi che comportano la demolizione di edifici, occorrerà la adesione della totalità delle proprietà interessate alla demolizione; in mancanza di tale unanime adesione, dall'attuazione delle previsioni del RU occorrerà stralciare la parte riguardante tali interventi, progettando però la porzione immediatamente realizzabile in modo da lasciare comunque impregiudicata la possibilità del completamento in una fase successiva.
- 6.4 Qualora un'area, su cui insistono edifici legittimi che si intendono conservare, venga frazionata dopo l'adozione del presente RU allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la *Sul* degli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita (area di pertinenza) non deve superare *l'indice di edificabilità territoriale Et* che compete alla zona oggetto dell'intervento in base alle presenti norme. In caso contrario detto frazionamento non è considerato valido ai fini urbanistico-edilizi, e pertanto sulle aree libere non saranno consentiti interventi di nuova edificazione.
- 6.5 Di norma, dal computo insediativo complessivo dei *Distretti Urbani* dovranno essere stralciate eventuali aree di proprietà pubblica relative a strade, acquedotti e reti in genere o, comunque, altre aree per le quali le Amministrazioni proprietarie rinuncino all'utilizzo del diritto edificatorio. La quantificazione di *Sul* effettuata dal RU va, comunque, verificata in sede di redazione del Progetto Planovolumetrico o del Piano Attuativo: qualora dovessero risultare *Sul* relative alle proprietà pubbliche indicate al presente punto, tali superfici dovranno essere stralciate dal computo insediativo.
- 6.6 In tutti gli interventi consentiti dal RU, siano essi diretti o assoggettati a Progetto Planivolumetrico o Piano Attuativo, il calcolo delle *Sul*, realizzabili sulla base dei diritti edificatori e parametri urbanistici definiti dalle presenti norme, avviene secondo quanto stabilito al precedente art. 3.3.
- 6.7 Per la formazione di iniziativa pubblica del PA relativo a uno o più *Distretti Urbani*, l'Amministrazione Comunale potrà operare secondo le ordinarie relative modalità di legge. Nel caso in cui all'interno di tali PA la progettazione di iniziativa pubblica individui più Sub-Distretti, per l'attuazione di ciascun sub-Distretto potrà in seguito attivarsi la procedura di iniziativa privata cui al precedente comma 1.
- 6.8 Nel caso in cui la formazione del PA sia riservata, in base alle presenti NTA, all'iniziativa privata, ed in tutti i casi in cui è prevista la redazione del Progetto Planivolumetrico, qualora si verifichi inerzia della maggioranza dei proprietari, come definita ai punti precedenti, decorso il termine di anni tre dalla data di entrata in vigore del RU, l'Amministrazione Comunale può sostituirsi all'iniziativa privata nella attuazione del RU. In tal caso, l'Amministrazione Comunale procederà all'espropriazione delle aree relative, che saranno successivamente cedute ad altri soggetti attuatori con le procedure di evidenza pubblica previste dalle vigenti leggi. In alternativa, potrà essere costituita una *Società di Trasformazione Urbana* ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs. 267/2000; il relativo avviso di bando preciserà le migliori condizioni richieste ai concorrenti ai fini dell'attuazione del Regolamento Urbanistico.

- 6.9 Gli interventi previsti nel RU che comportano la realizzabilità di incrementi di Sul e volumetrici rispetto alla edificazione preesistente interessata alle trasformazioni, sono da considerarsi “una tantum”, e comportano atto d’obbligo, stipulato, registrato e trascritto a cura e spese dei proponenti, che attesti questa caratteristica, da acquisire da parte dell’Amministrazione Comunale preventivamente al rilascio od alla formazione del titolo abilitativo.
- 6.10 I proponenti degli interventi hanno l’obbligo di dimostrare che gli immobili interessati dalle trasformazioni previste dal presente RU non avrebbero dovuto essere oggetto di trasferimento alla proprietà pubblica in forza di previsioni di strumenti urbanistici attuativi e/o di atti convenzionali previgenti. In caso contrario, preventivamente alla trasformazione prevista dal RU dovrà essere predisposto apposito atto ricognitivo, da parte dell’Amministrazione Comunale, con il quale sia verificata la possibilità giuridica di acquisire comunque detti immobili, e, in caso di esito negativo, si potrà procedere alla monetizzazione del mancato trasferimento, secondo quanto stabilito al successivo art. 8. Dovrà essere dimostrata in ogni caso la legittimità dell’edificato interessato dalle trasformazioni.
- 6.11 La procedura da attivare nei casi di cui al precedente comma 1 risulta essere, nei principali passaggi, la seguente:
- a)- I soggetti proponenti avviano la procedura notificando a tutti i proprietari di immobili ricompresi nel Distretto perimetrato dal Regolamento Urbanistico l’invito a partecipare all’attuazione delle previsioni di RU.
 - b)- Alla scadenza indicata nell’atto di notifica si può procedere alla costituzione del Consorzio secondo la rappresentanza di cui all’Art. 27 della legge 166/2002: per il calcolo del valore complessivo del distretto si dovranno comprendere, in ogni caso, i Lotti ancora da edificare. Saranno esclusi dal calcolo tutti i Lotti edificati ed i Lotti saturi per i quali i proprietari abbiano dichiarato il proprio disinteresse o non abbiano dato riscontro all’atto notificato.
 - c)- Per i DUP, nel caso in cui, a compimento della fase su indicata, i proponenti non raggiungano la indicata rappresentanza, potranno costituire un Consorzio per la presentazione al Comune di una Proposta di realizzazione del Distretto suddiviso in più Comparti edificatori. Ogni Comparto dovrà essere funzionalmente autonomo e, nella suddivisione del Distretto in Comparti, dovrà essere garantito un sostanziale equilibrio in termini di cessioni, di standard ed opere di urbanizzazione. In tale caso, il Consorzio dei proponenti dovrà essere costituito dal 100% delle proprietà del relativo Comparto, esclusi eventualmente i lotti edificati ed i lotti saturi di cui al precedente punto b), e l’attuazione, pertanto, dovrà considerarsi come lottizzazione ai sensi di Legge. Dovrà in ogni caso essere garantita la unitarietà del progetto di cui al seguente punto g), ed una esecuzione dello stesso per lotti funzionali.
 - d)- Il Consorzio costituito presenta al Comune la proposta di realizzazione del Distretto (Piano Attuativo o Progetto Planivolumetrico), compreso lo schema di Convenzione.
 - e)- Il Comune approva il Piano Attuativo secondo le procedure di legge o il Progetto Planivolumetrico direttamente con Determina del Dirigente dell’Ufficio Tecnico comunale competente.
 - f)- Dopo tale approvazione, il Comune, ai sensi del comma 5 dell’Art. 27 della L.N. 166/02, diffida i proprietari non aderenti al Consorzio ad attuare le previsioni del Distretto ed a sottoscrivere la relativa Convenzione o, nel caso previsto al punto c), comunica ai proprietari non proponenti l’avvenuta approvazione della suddivisione del Distretto, ai fini della costituzione dei Consorzi relativi agli altri Comparti.
 - g)- Il Consorzio, nel rispetto del successivo Art. 7, presenta il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzare direttamente ed a scomputo, con ripartizione dei costi (in ogni caso fino alla concorrenza dell’importo del citato Progetto Esecutivo), per singolo lotto edificabile.
 - h)- Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione viene approvato con Determina del Dirigente dell’Ufficio Tecnico comunale competente.
 - i)- Scaduto il termine di cui al punto f) e intervenuta l’approvazione di cui al punto h), vengono stipulati tra Comune e Consorzio la Convenzione Urbanistica e l’Atto di Cessione delle Aree, secondo quanto stabilito dal seguente Art. 9. Qualora il Consorzio abbia già provveduto ad attribuire i lotti edificabili ai singoli consorziati, è possibile acquisire la polizza fidejussoria a garanzia della esecuzione delle opere di

urbanizzazione, ripartite per singolo lotto, già in sede di stipula della Convenzione; in caso contrario l'acquisizione della polizza fidejussoria, per l'importo afferente ad ogni lotto, è rinviata al rilascio del permesso di costruire.

- l)- Stipulata la Convenzione, ai sensi del comma 5 dell'Art. 27 della L.N. 166/02, il Consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ricompresi nel Distretto ed attiva le procedure espropriative nei confronti dei proprietari di immobili non aderenti al Consorzio.
 - m)- Tutte le trasformazioni previste nel Distretto, o nel singolo Comparto nel caso indicato al punto c), potranno avvenire solo al compimento degli espropri posti a carico del Consorzio. Nel caso in cui tra le trasformazioni previste sia compresa la demolizione di edifici preesistenti utilizzati come prima abitazione, l'eventuale acquisizione di tali immobili da parte del Consorzio dovrà essere posticipata alla realizzazione dei nuovi fabbricati necessari allo spostamento dei residenti a meno di esplicita sottoscrizione di accettazione da parte degli interessati.
- 6.12 Qualora dagli atti di approvazione intervenuti dovesse risultare, ai sensi di legge, la completezza degli elaborati dei PA o progetti planivolumetrici, l'edificazione potrà avvenire con la procedura DIA.

Art. 7 Oneri concessori e opere di urbanizzazione

- 7.1 Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come individuate al precedente Art. 3.2 (le opere di urbanizzazione secondaria limitatamente alle VQ ed alle VCUT) necessarie per l'attuazione di tutte le previsioni del Regolamento Urbanistico, dovranno essere realizzate a cura e spese dei proprietari interessati, a scomputo degli oneri di urbanizzazione e fino alla concorrenza, comunque, dell'importo risultante dalle progettazioni esecutive (anche oltre l'importo degli oneri di urbanizzazione derivanti dalla applicazione delle Tabelle Parametriche vigenti al momento), che dovranno essere redatte a cura e spese degli stessi e che dovranno essere approvate preventivamente al rilascio od alla formazione del titolo abilitativo. In tali opere sono inoltre ricomprese, previa le dovute verifiche puntuali, le infrastrutture viarie che risultano attribuite come oneri ai vari Distretti nelle presenti NTA, in base ai contenuti grafici e di individuazione di massima dei costi dell'Elaborato P-9, e le componenti del sistema dei Parchi e Greenways, ricomprese nel perimetro dei Distretti e rappresentate nel loro complesso nell'Elaborato P-10 (integrandosi quindi in tale sistema anche le varie tipologie di verde facenti parte delle Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria). Il progetto esecutivo di tali opere dovrà determinare l'esatto costo delle stesse, precisando, fra l'altro, le individuazioni di massima contenute nell'Elaborato P-9 (che ha pertanto funzioni di inquadramento generale e di fornitura all'Amministrazione Comunale di elementi di base per la formulazione di una coerente pianificazione degli investimenti), e contenere uno specifico programma attuativo degli interventi, correlato al rilascio o alla formazione dei titoli autorizzativi degli interventi, che garantisca la funzionale esecuzione delle opere di urbanizzazione contestualmente alla edificazione privata, nel rispetto dell'interesse collettivo alla organica realizzazione delle indicate infrastrutture viarie e delle componenti del sistema dei Parchi e Greenways. Per ogni DUP, DUS e DUT, quindi, nell'elaborato P-9 e nelle tabelle allo stesso allegate, sono specificate le opere da progettare e da eseguire.
- 7.2 Qualora gli importi risultanti dal progetto esecutivo dovessero risultare inferiori a quelli da versare come oneri di urbanizzazione secondo le tabelle parametriche approvate dal Comune, la differenza, sia per le urbanizzazioni primarie che per le secondarie, dovrà essere corrisposta con le modalità ordinarie legate al rilascio o alla formazione dei provvedimenti autorizzativi.
- 7.3 Il contributo relativo al costo di costruzione resta in ogni caso a carico dei soggetti attuatori e va obbligatoriamente versato in sede di rilascio del permesso di costruire, secondo le modalità stabilite dal Comune, ad eccezione dei casi espressamente previsti dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 - Testo Unico Edilizia. Non è, pertanto, consentito alcuno scomputo, parziale o totale, di detto contributo a fronte della realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, le quali restano a carico dei proponenti ai sensi dei commi precedenti.

- 7.4 Gli indicati Progetti Esecutivi potranno contenere tutte le specificazioni ed anche gli eventuali, necessari adattamenti allo stato reale dei luoghi.
- 7.5 A garanzia della realizzazione delle opere di cui al presente Articolo, i proprietari, singoli o consorziati, dovranno costituire a favore del Comune, al momento della stipula della Convenzione, o al momento della acquisizione dei provvedimenti abilitativi, fideiussione bancaria o polizza assicurativa di importo pari al valore delle opere, come quantificato nel Progetto Esecutivo delle stesse.
- 7.6 L'esecuzione dei lavori riguardanti le Opere di Urbanizzazione in ogni caso dovrà essere conclusa prima della ultimazione dei lavori di edificazione degli immobili, pena la impossibilità di rilascio del certificato di agibilità. I manti di usura e la pavimentazione delle strade e dei parcheggi dovranno essere realizzati dopo la conclusione dei lavori di ogni edificio interessato.
- 7.7 Laddove l'intervento non presupponga la necessità di stipula di apposita Convenzione Urbanistica ai sensi delle NTA del RU, le clausole necessarie alla corretta applicazione del presente Articolo dovranno essere contenute nel titolo abilitativo.

Art. 8 Monetizzazione delle aree per Standard ed attrezzature pubbliche

- 8.1 In tutti i casi di possibilità di accedere alla monetizzazione della mancata cessione di Aree per Standard ed Attrezzature Pubbliche, espressamente previsti dal RU, i proponenti degli interventi dovranno corrispondere al Comune una somma da determinarsi secondo i commi che seguono.
- 8.2 Secondo quanto indicato all'Art. 12 della L.R. n. 28/1978, la somma da corrispondere al Comune dovrà essere commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree per opere di urbanizzazione.
- 8.3 La determinazione di tali valori di monetizzazione dovrà essere approvata con apposito provvedimento di Giunta Comunale, nel quale saranno esplicitati i parametri utilizzati per il calcolo.
- 8.4 In attesa dell'emanazione del provvedimento di cui sopra, si potranno utilizzare i valori di riferimento per le aree edificabili approvati dall'Amministrazione Comunale ai fini dell'applicazione dell'ICI.

Art. 9 Convenzione Urbanistica ed Atto di Cessione delle Aree

- 9.1 Per gli interventi da effettuarsi in attuazione dei principi della Perequazione Urbanistica, preliminarmente al rilascio dei provvedimenti autorizzativi, o alla formazione degli stessi (nel caso di ricorso a Denuncia di Inizio Attività), i proprietari, singoli o riuniti in Consorzio, dovranno procedere, a propria cura e spese, al frazionamento delle aree ed a stipulare con l'Amministrazione Comunale una Convenzione Urbanistica, contenente anche le assegnazioni dei lotti nei casi in cui ciò sia necessario (cioè in assenza di Consorzi, i quali, laddove presenti, potranno effettuare tali assegnazioni con meccanismi al loro interno preliminarmente o anche successivamente alla stipula della convenzione), e regolante i reciproci rapporti per l'attuazione degli interventi, nonché l'Atto di Cessione bonaria e senza indennizzo delle aree destinate a Servizi, Attrezzature, Standard, Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, ERS ed eventualmente a quote di Edilizia Privata spettanti ad altri proprietari.
- 9.2 Tali atti dovranno contenere gli obblighi derivanti dall'applicazione dei precedenti Artt. 5, 6 e 7, nonché tutte le ulteriori necessarie specificazioni in merito (per es. le modalità di svincolo parziale della fideiussione o polizza, le modalità di presentazione dei progetti delle opere di urbanizzazione, esame degli stessi e collaudo delle opere, etc.).

Art. 10 Disposizioni particolari inerenti gli atti di cui all'Art.9

- 10.1 Le spese inerenti la stipula degli atti indicati all'Art. 9 dovranno essere poste a carico dei proprietari convenzionati.

CAPO IV Regimi d'uso

Art. 11 Criteri generali relativi ai Regimi d'uso

- 11.1 Le Destinazioni d'Uso previste nei Tessuti Urbani e nei Distretti Urbani sono articolate nelle quattro classi funzionali di cui al successivo Art. 12; a ciascuna Destinazione d'uso è associato il relativo *Carico urbanistico* CU (N nullo, B basso, M medio, A alto), in cui sono specificate le quantità di parcheggi P1 e P2 da reperire nelle relative realizzazione edilizie.
- 11.2 Ove si presenti la necessità di realizzare o trasformare edifici con Destinazioni d'Uso non specificatamente previste dal successivo Art. 12, l'Amministrazione Comunale procede per analogia, assimilando tali Destinazioni a quelle previste nel presente Capo, anche per quanto riguarda il *Carico urbanistico* CU.
- 11.3 Le Destinazioni d'Uso legittimamente in atto in un edificio sono quelle risultanti dal titolo abilitativo in essere alla data di adozione del presente RU; in mancanza dello stesso, si fa riferimento alla classificazione catastale attribuita allo stesso edificio. In assenza di tali documenti, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione.
- 11.4 Il cambio di Destinazione d'uso in assenza di opere edilizie, promosso in conformità del presente RU, è soggetto a semplice comunicazione; in presenza di opere edilizie è invece soggetto allo stesso regime che trova applicazione per dette opere.
- 11.5 Qualora il cambio di Destinazione d'uso comporti un aumento del Carico urbanistico CU, esso è subordinato al reperimento dei parcheggi pubblici P1 e privati P2 previsti dal successivo Art. 13. Qualora i cambi di Destinazione d'uso non interessino una Superficie superiore a 200 mq è ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici e non è richiesto il reperimento di quelli privati. Il ricavo della monetizzazione dovrà essere utilizzato per realizzare parcheggi pubblici. Nel caso degli interventi di demolizione e ricostruzione deve essere garantita la sola quota di parcheggi privati P2. Nel caso in cui con il cambio di destinazione d'uso si dia luogo a nuove superfici per attività commerciale, il limite di cui al capoverso precedente è di mq. 250, con riferimento alle superfici di vendita.
- 11.6 E' vietata l'utilizzazione promiscua degli edifici per Sedi istituzionali e rappresentative e per Residenza, ad esclusione dell'eventuale alloggio per il personale di custodia e guardania.
- 11.7 E' altresì vietato l'uso residenziale dei piani terra dei fabbricati di nuova costruzione (ad eccezione di quelli compresi nei Tessuti del Centro Storico) il cui fronte sia direttamente prospiciente su aree e spazi pubblici; tale divieto si applica anche agli interventi di demolizione e ricostruzione o di riattazione di immobili in disuso: in tali casi l'eventuale cambio di destinazione d'uso dei piani terra, necessario per il rispetto di quanto sopra, può essere effettuato in deroga ad eventuali specifiche norme del RU che stabiliscono percentuali delle varie Destinazioni d'Uso degli immobili.
- 11.8 Per quanto non specificatamente previsto, si rimanda alle norme integrative contenute nel Regolamento Edilizio.

Art. 12 Classificazione degli usi e relativo Carico urbanistico

- 12.1 Ai sensi della LUR, le Destinazioni d'Uso previste sono articolate nelle seguenti quattro classi funzionali:
- *Uso insediativo residenziale* (residenza e relativi servizi) (R)
 - *Uso produttivo* (produzione di beni e servizi alle famiglie e alle imprese) (P)
 - *Uso culturale e ricreativo per il tempo libero* (TC)
 - *Uso infrastrutturale e tecnologico* (TN)
- 12.2 Per l'*Uso insediativo residenziale* di seguito vengono individuati i carichi urbanistici relativi a ciascuna destinazione d'uso:
- R1 Abitazioni residenziali (CU B)
 - R2 Residence, abitazioni collettive (CU B)
 - R3 Abitazioni agricole (CU N)
- 12.3 Per l'*Uso produttivo* di seguito vengono individuati i carichi urbanistici relativi a ciascuna destinazione d'uso:
- P1 Produzione agricola (CU N)
 - P1.1 Annessi agricoli
 - P1.2 Impianti produttivi agro - alimentari
 - P2 Produzione industriale (CU M)

- P3 Produzione artigianale
 - P3.1a Artigianato produttivo (Cu M)
 - P3.1b Artigianato produttivo delle tipicità locali (Cu M)
 - P3.2a Riparazione e manutenzione di autoveicoli (CU M)
 - P3.2b Vendita di autoveicoli (CU M)
 - P3.3 Artigianato di servizio (Cu B)
 - P4 Depositi e logistica
 - P4.1 Depositi e commercio all'ingrosso (CU M)
 - P4.2 Depositi a cielo aperto (CU M)
 - P4.3 Logistica (CU A)
 - P5 Direzionale
 - P5.1 Terziario diffuso (uffici, servizi alla persona e alle attività) (CU B)
 - P5.2 Banche e uffici postali (CU M)
 - P5.3 Complessi direzionali (CU A)
 - P6 Fiere e attività espositive (CU A)
 - P7 Sedi istituzionali e rappresentative (CU M)
 - P8 Commercio
 - P8.1 Esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 250 m² come definita dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, art. 4 comma 1, lett. c) (CU B)
 - P8.2 Esercizi di medie dimensioni (superficie di vendita da 250 a 2.500 m² come definita dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, art. 4 comma 1, lett. c) (CU M)
 - P8.3 Esercizi di grandi dimensioni (sup. di vendita oltre 2.500 m² come definita dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, art. 4 comma 1, lett. c) (CU A)
 - P8.4 Centri Commerciali (CU A)
 - P9 Pubblici esercizi (CU B)
 - P10 Strutture ricettive
 - P10.1 Strutture alberghiere fino a 30 camere (CU M)
 - P10.2 Strutture alberghiere oltre 30 camere (CU A)
 - P10.3 Ostelli e campeggi (CU B)
 - P10.4 Centri congressi (CU A)
 - P10.5 Agriturismo (CU B)
 - P11 Attrezzature socio - sanitarie (CU M)
- 12.4 Per *l'Uso culturale e ricreativo per il tempo libero (TC)* di seguito vengono individuati i carichi urbanistici relativi a ciascuna destinazione d'uso:
- TC1 Attrezzature culturali (CU M)
 - TC2 Cinema, teatri, auditorium e sale per lo spettacolo (CU M)
 - TC3 Discoteche, sale per la musica di massa e multisale (CU A)
 - TC4 Impianti sportivi all'aperto o con copertura presso statica e relativi servizi (CU M)
- 12.5 Per *l'Uso infrastrutturale e tecnologico (TN)* di seguito vengono individuati i carichi urbanistici relativi a ciascuna destinazione d'uso:
- TN1 Impianti per la tutela dell'ambiente (CU M)
 - TN2 Impianti per la produzione di energia (CU M)

Art. 13 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati

- 13.1 Ferme restando le norme contenute nel presente Regolamento Urbanistico relative alle cessioni di superfici compensative nei DUS, DUT, DUP e nei Tessuti, si rimanda al Regolamento Edilizio per ciò che concerne le dotazioni minime di parcheggi privati e di parcheggi privati di uso pubblico da prevedere nella attuazione degli interventi diretti previsti dal Regolamento Urbanistico stesso.

Art. 14 Industrie insalubri

- 14.1 Il presente Articolo disciplina le attività industriali di prima classe di cui all'elenco allegato al D.M. 2 marzo 1987.
- 14.2 L'allevamento di animali, in particolare le stalle e qualsiasi ricovero in sosta di bestiame, non è consentito all'interno dell'*Ambito Urbano*, in quanto incompatibile con la tipologia

degli insediamenti e con le Destinazioni d'Uso consentite. Eventuali attività preesistenti devono obbligatoriamente essere chiuse o delocalizzate.

14.3 In ogni caso, si deve tendere alla delocalizzazione di tutte le attività di cui al citato elenco ministeriale esistenti nell'*Ambito Urbano*, con trasferimento nelle aree produttive esistenti o di nuovo impianto. Al fine di favorire il progressivo trasferimento delle attività incompatibili, potranno essere previste, tramite appositi Atti Amministrativi, forme di incentivazione (quali, ad esempio, la riduzione o esenzione dal pagamento di tasse e/o imposte comunali).

14.4 Nel *Territorio Esterno all'Ambito Urbano* di cui al Titolo VI delle presenti Norme, esclusi gli aggregati edilizi a normativa agricola differenziata, sono consentite, nel rispetto delle norme urbanistiche ed igieniche ed in attesa di scelte più compiute in sede di Piano Strutturale, tutte le attività industriali di prima classe di cui al precedente comma 1.

CAPO V Categorie d'intervento

Art. 15 Categorie d'intervento urbanistico - edilizie

15.1 Le Categorie d'intervento urbanistico - edilizie, di cui nel presente Articolo si riportano gli acronimi, sono classificate secondo l'Art. 3 della LUR e sono articolate nelle seguenti classi:

- Conservazione
- Trasformazione
- Nuovo impianto

Per le relative definizioni si rimanda al Regolamento Edilizio;

15.2 Gli interventi di Conservazione comprendono:

- Interventi di Manutenzione Ordinaria (MO);
- Interventi di Manutenzione Straordinaria (MS);
- Interventi di Risanamento Conservativo (RC);
- Interventi di Restauro (RS);

15.3 Gli interventi di Trasformazione comprendono:

- Interventi di Ristrutturazione Edilizia.
La Ristrutturazione Edilizia è articolata in:
 - Ristrutturazione Edilizia (RE1);
 - Demolizione e fedele ricostruzione (RE2);
- Interventi di Demolizione e Ricostruzione DR;
- La Demolizione e Ricostruzione è articolata in:
 - Demolizione e Ricostruzione in situ (DR1);
 - Demolizione e Ricostruzione con trasferimento della *SuI* (DR2);
 - Demolizione e Ricostruzione con possibilità di accorpamenti e/o ricomposizione delle unità immobiliari (DR3);
- Interventi di ampliamento (AM);

15.4 Gli interventi di Nuovo Impianto comprendono:

- Interventi di Nuovo Impianto (NI);
- Interventi di Ristrutturazione Urbanistica (RiUr);

15.5 Per una maggiore aderenza a specifici obiettivi da perseguire, nel testo delle presenti NTA possono essere presenti ulteriori particolari descrizioni per quanto riguarda ciascun intervento.

15.6 In riferimento alle categorie di intervento, per quanto riguarda la distanza dalle strade, laddove non diversamente disposto dal presente RU, si rimanda, a quanto di reciproca competenza, alle norme del Regolamento Edilizio ed a quelle del Codice della Strada.

Art. 16 Categorie d'intervento ecologico - ambientali

16.1 Le categorie d'intervento ecologico - ambientale comprendono:

- Interventi di Ripristino Ambientale (RA);
- Interventi di Valorizzazione Ambientale (VA);

CAPO VI Misure per la sostenibilità ambientale degli interventi

Art. 17 Disposizioni generali, obiettivi e bonus

- 17.1 I seguenti indirizzi sono volti all'applicazione di misure di sostegno e di incentivo alla realizzazione di interventi di edilizia bioecologica finalizzati a:
- contenimento dei consumi, miglioramento del rendimento energetico degli impianti e risparmio energetico;
 - riduzione delle emissioni inquinanti, derivanti da impianti di riscaldamento civile;
 - uso di fonti energetiche rinnovabili;
 - risparmio idrico attraverso la gestione delle acque meteoriche e dell'acqua potabile;
 - miglioramento del soleggiamento indotto (massima disponibilità solare, minimo ombreggiamento fra edifici, migliore captazione solare);
 - utilizzazione di tecnologie costruttive e impianti tecnici bioecocompatibili;
 - utilizzo di materiali bioecocompatibili;
 - miglioramento del comfort ambientale ed acustico;
 - abolizione integrale delle barriere architettoniche sia per quanto concerne gli spazi esterni, sia per gli spazi di relazione interni posti al piano terra.
- I presenti indirizzi si integrano con quanto previsto e disciplinato dal Regolamento Edilizio, a cui si rimanda per la definizione di misure operative atte alla loro applicabilità.
- 17.2 Ai fini dell'applicabilità degli indirizzi di cui al presente Capo, il Regolamento Edilizio definisce:
- I valori migliorativi dei parametri, già regolamentati da leggi e normative vigenti, relativi agli obiettivi indicati;
 - Le scelte e le azioni per il raggiungimento degli obiettivi di qualità su indicati;
 - I meccanismi di presentazione e valutazione dei progetti;
- 17.3 Si definisce *Bonus edificatorio* la misura di sostegno che consente la realizzazione di una percentuale di Sul addizionale rispetto alla Sul di riferimento. Per Sul di riferimento si intende la superficie lorda massima realizzabile in applicazione degli indici e parametri stabiliti dal RU.
- 17.4 Si definisce *Bonus economico* la misura di sostegno che consente la riduzione di oneri finanziari di competenza comunale connessi all'immobile o all'intervento.
- 17.5 Gli indirizzi e gli obiettivi di cui sopra si applicano obbligatoriamente per tutti gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e restauro di edifici ed attrezzature pubbliche e/o di pubblica utilità, secondo quanto previsto e disciplinato dal Regolamento Edilizio e specificato nei precedenti comma 2 e 3.

Art. 18 Campo di applicazione e modalità applicative

- 18.1 Le disposizioni previste dal presente Capo si applicano a tutti gli interventi edilizi ed urbanistici, diretti ed indiretti, previsti dal RU all'interno dei Tessuti e dei Distretti Urbani ricadenti in AU nonché nel territorio aperto (APU, AEU).
- 18.2 Le misure di sostegno sono da intendersi *una tantum*, e trovano applicazione solo per interventi riguardanti un intero edificio. Nel caso di Distretti assoggettati a scheda o subordinati a PA, le misure possono essere applicate ad ogni singolo fabbricato, di nuova edificazione o di ristrutturazione, previsto dalla scheda o dal PA.
- 18.3 L'attivazione del bonus è subordinata al raggiungimento del punteggio minimo indicato nel Regolamento Edilizio. Il bonus è quantificato in relazione al livello di soddisfacimento degli obiettivi sopra definiti.
- 18.4 Il valore del bonus edificatorio varia in funzione della consistenza della Sul di riferimento, come di seguito specificato:
- 12 % per Sul di riferimento inferiore a 250 mq;
 - 9 % per Sul di riferimento compresa tra 251 mq e 1000 mq;
 - 5 % per Sul di riferimento superiore a 1000 mq.
- 18.5 Il bonus economico consente le seguenti riduzioni in funzione del punteggio raggiunto, secondo le modalità indicate dal Regolamento Edilizio:
- riduzione del 30% per 5 anni dell'Imposta Comunale sugli Immobili;
 - riduzione del 100% del canone di occupazione suolo pubblico in fase di cantiere;
 - riduzione del 100% dei diritti di segreteria;

- 18.6 L'utilizzo del bonus edificatorio è misura di sostegno alternativa al bonus economico; la relativa scelta va effettuata in sede di presentazione del progetto edilizio o del progetto planivolumetrico o del PA. Qualora il progetto edilizio o planovolumetrico, o il PA preveda interventi riguardanti più edifici, dovranno essere individuati i fabbricati ai quali si intende applicare le misure di sostegno, fornendo le caratteristiche necessarie al calcolo del punteggio di cui al comma 3.
- 18.7 Le Convenzioni urbanistiche di cui al precedente Art. 9 dovranno espressamente dare atto dell'applicazione delle misure ed impegnare, eventualmente con apposite garanzie, i soggetti attuatori al raggiungimento degli obiettivi dichiarati.
- 18.8 Le volumetrie derivanti dall'applicazione del bonus edificatorio dovranno comunque dar luogo al relativo reperimento delle corrispondenti superfici per standard.

Capo VII Piani speciali e di settore

Art. 19 Piani di settore

- 19.1 I Piani Comunali di Settore vigenti, relativi alle tematiche commercio, aria, rumore, mobilità, traffico, distribuzione di carburanti, colore, orari, sistema del verde, etc., nelle parti aventi implicazioni di carattere urbanistico, integrano il RU. I Piani di Settore, approvati successivamente al RU, qualora abbiano implicazioni di carattere urbanistico che modificano le previsioni dello stesso RU, comportano variante allo strumento urbanistico secondo le modalità e con le caratteristiche ad essi attribuite dalle specifiche normative di settore.
- 19.2 Relativamente al sistema del verde, negli interventi attuativi del RU, per tutto quanto non diversamente specificato dalle presenti NTA, dovranno osservarsi le previsioni del Regolamento del Verde Urbano Pubblico e Privato e del Regolamento Edilizio.

Art. 20 Piano Stralcio per la Difesa del Rischio Idrogeologico

- 20.1 Il presente Regolamento Urbanistico recepisce le previsioni e prescrizioni del vigente "Piano Stralcio per la Difesa dal Rischio Idrogeologico" (PAI), approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Basilicata. Eventuali successivi aggiornamenti al Piano Stralcio, approvati dall'Autorità, si intendono immediatamente recepiti nella strumentazione urbanistica comunale e vincolanti per le aree interessate.
- 20.2 Nelle fasce fluviali a rischio di inondazione e nelle aree di versante a rischio idrogeologico, indicate sugli elaborati grafici del PAI, sono consentiti unicamente gli interventi prescritti dalle Norme di Attuazione di tale Piano.
- 20.3 Nell'ambito degli interventi consentiti, sono ammesse le modifiche alle destinazioni d'uso degli edifici, purché conformi alle norme del presente RU.
- 20.4 Per le aree che, a seguito di modifiche alle perimetrazioni effettuate dall'Autorità di Bacino, risultassero escluse da vincoli, diventano pienamente efficaci le previsioni del Regolamento Urbanistico.
- 20.5 In tutti i casi in cui norme vigenti, relative ad interventi urbanistici e/o edilizi sul patrimonio edilizio esistente, facciano richiamo a condizioni di dissesto o rischio idrogeologico, per la valutazione di tali condizioni dovrà farsi riferimento al Piano Stralcio di cui al comma 1.
- 20.6 Nelle aree le cui previsioni urbanistiche hanno interrelazione con la rete idrografica di cui allo Studio redatto dall'Università di Basilicata ed allegato al RU, dovranno essere preventivamente attuati, a cura e spese dell'Amministrazione comunale e/o dei proponenti privati, gli interventi volti alla protezione delle aree già urbanizzate ed alla mitigazione del rischio idraulico, secondo le risultanze del suddetto studio e del parere espresso dall'Autorità di Bacino in sede di Conferenza della proposta di RU.

Art. 21 Piano Comunale di Protezione Civile

- 21.1 Il presente Regolamento Urbanistico recepisce integralmente il Piano di Protezione Civile, redatto dal Comune di Potenza ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale in materia, approvato con delibera C.C. n. 18 del 8 marzo 2006 e successivi aggiornamenti. La tavola P-11 riporta la congruenza delle previsioni di RU con la pianificazione comunale di emergenza.
- 21.2 I progetti di intervento sulle *aree di emergenza* individuate dal suddetto Piano di Protezione Civile, sia di iniziativa pubblica che privata, sono sottoposti a parere obbligatorio e vincolante della competente Unità di Protezione Civile del Comune.
- 21.3 Nelle *aree di ricovero* individuate dal suddetto Piano di Protezione Civile è vietata la realizzazione di volumi. E' inoltre vietata qualsiasi destinazione incompatibile con il preminente uso assegnato dallo stesso Piano per fronteggiare condizioni di emergenza.
- 21.4 Nelle *aree di attesa* individuate dal suddetto Piano di Protezione Civile sono consentiti gli interventi e gli usi previsti dal RU. In sede di attuazione delle previsioni di RU, gli elaborati tecnici dovranno dare atto della presenza di tali aree e definirne le future destinazioni, valutandone la compatibilità con l'attuale destinazione di aree per emergenza. Nel caso in cui le trasformazioni previste dal RU riducano o sopprimano tali aree, il progetto dovrà

- individuare nuove aree di attesa a compensazione o, in mancanza, relazionare sulle conseguenze in termini di pianificazione di emergenza.
- 21.5 In tutti i suoli per i quali il RU prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo (PA), lo strumento di pianificazione di dettaglio dovrà individuare idonee aree di attesa (piazze, slarghi, parcheggi, altri spazi pubblici o privati) ed i percorsi, sicuri ed agevoli, per consentire alla popolazione di raggiungere tali aree. Il PA individuerà le aree di attesa in funzione del numero di abitanti di nuovo insediamento, in luoghi morfologicamente idonei e non soggetti ad alcun rischio (frane, alluvioni, ecc.).
- 21.6 Al fine di valutare la congruenza degli strumenti attuativi di cui al comma precedente con la pianificazione comunale di emergenza, detti Piani dovranno acquisire il parere obbligatorio e vincolante della competente Unità di Protezione Civile del Comune. In tale sede, il Comune potrà prescrivere che le aree di emergenza abbiano condizioni morfologiche, dimensionali e funzionali tali da poter essere individuate quali aree di ricovero di I^a fase (alloggi a breve termine) e/o di II^a fase (alloggi a medio o lungo termine).
- 21.7 La viabilità di progetto del RU integra la *viabilità strategica* del Piano di Protezione Civile di cui al primo comma.
- 21.8 In funzione degli interventi realizzati in esecuzione del RU, nel rispetto di quanto definito nei precedenti commi, l'Amministrazione Comunale provvederà periodicamente all'aggiornamento del Piano di Protezione Civile.
- 21.9 Ai sensi del D.Lgs. 17 agosto 1999 n. 334, il Piano di Protezione Civile individua i seguenti stabilimenti industriali a rischio di incidente rilevante:
- LIQUIGAS S.p.A. - deposito GPL
 - MAZZOLA - deposito GPL
- I Piani di Emergenza Esterna (PEE) di cui all'art. 20 del D.Lgs. 334/1999 e successive modifiche ed integrazioni o la Notifica di cui all'art. 6 dello stesso Decreto, individuano zone perimetrali a rischio per i suddetti stabilimenti.
- 21.10 In considerazione della attuale localizzazione di detti stabilimenti, ricadenti all'interno di aree già fortemente urbanizzate della città, si deve tendere al loro trasferimento in altri suoli idonei caratterizzati da nulli o bassi fattori di rischio.
- 21.11 Il RU, con specifico riferimento al rischio industriale, costituisce Variante urbanistica ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 334/1999 e del D.M. LL.PP. 9 maggio 2001. I contenuti dell'Elaborato Tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti (RIR)", previsto dall'art. 4 del D.M. 9 maggio 2001, parzialmente considerati nel RU, dovranno essere integrati e meglio definiti a seguito del perfezionamento del RIR anche recependo gli elementi valutativi dei PEE. In sede di RIR potranno, pertanto, essere ridefiniti gli elaborati cartografici e normativi relativi al rischio di incidente rilevante.
- Il Comune e/o il Consorzio ASI, sulla base della verifica di compatibilità del RIR, potranno individuare, all'interno della rispettiva strumentazione urbanistica, ambiti per i quali, in applicazione del D.M. 9/05/2001, potranno essere attivati Programmi Integrati di Intervento (PII) per il trasferimento dell'edificabilità riconosciuta dalla medesima strumentazione urbanistica, definendone le relative modalità di attuazione. Tali PII potranno essere definiti anche in maniera congiunta tra gli Enti suddetti, qualora debbano essere interessate aree di competenza di entrambi.
- 21.12 Le norme che seguono disciplinano, fino all'eventuale delocalizzazione degli stabilimenti su elencati e comunque fino alla approvazione del RIR, l'uso dei suoli ricadenti nelle zone a rischio individuate dai PEE o dalla Notifica di cui al precedente comma 9.
- 21.13 Nella *prima zona di "sicuro impatto"* è vietato qualsiasi intervento di nuovo impianto (NI). Per i manufatti esistenti sono vietati gli ampliamenti (AM), le demolizioni e ricostruzioni in sito (DR1) e in accorpamento (DR3), le ristrutturazioni edilizie (RE1, RE2), il restauro conservativo (RC), il cambio di destinazione d'uso; sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (MO, MS) e di demolizione e ricostruzione con trasferimento della Sul al di fuori della zona (DR2).
- 21.14 Nella *seconda zona "di danno"* è vietato qualsiasi intervento di nuovo impianto (NI) ad esclusione della viabilità strategica di progetto di cui al precedente comma 7. Per i manufatti esistenti sono consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma, anche gli interventi AM, DR, RE, RC, senza cambio di destinazione d'uso. La possibilità di eventuali interventi AM nell'Area di Sviluppo Industriale è, in ogni caso, rinviata alla definizione del Regolamento Urbanistico di detta Area.

- 21.15 Nella *terza zona "di attenzione"* sono consentiti tutti gli interventi e gli usi definiti dal presente RU.
- 21.16 Qualora le zone a rischio di cui ai precedenti commi 13 e 14 si estendano su aree ricadenti in comparti edificabili assoggettati a Piani Attuativi o Progetti Planivolumetrici, i relativi diritti edificatori riconosciuti dalla strumentazione urbanistica dovranno essere trasferiti, all'interno del comparto, oltre il perimetro di tali zone. Le porzioni di Parco Fluviale del Basento previste all'interno delle zone a rischio di cui ai precedenti commi 13 e 14 potranno essere realizzate solo in caso di delocalizzazione degli stabilimenti.
- 21.17 Per la parte di area di ricovero, individuata dal Piano comunale di Protezione Civile in corrispondenza dell'ex Poligono di Viale del Basento, ricadente all'interno della seconda zona di danno per lo stabilimento Mazzola, si dovrà prevederne la delocalizzazione, fermo restando la possibilità di una sua riconsiderazione, quale area per l'emergenza, ove in sede di RIR risultasse modificato il perimetro della zona di danno.
- 21.18 Nelle aree soggette al rischio di incendio boschivo, individuate dal Piano di Protezione Civile, sono consentiti unicamente interventi volti alla conservazione e salvaguardia dell'esistente. Alle aree boscate ed ai pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco si applicano le disposizioni restrittive di cui all'art. 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353 (Legge-quadro in materia di incendi boschivi).

Capo VIII Validità del Regolamento Urbanistico

Art. 22 Durata e validità del RU

- 22.1 Ai sensi dell'art. 16 della LUR, il RU ha validità a tempo indeterminato.
- 22.2 Le previsioni di cui all'Art. 1.3 - lett. c), d) ed e) delle presenti norme decadono, agli effetti conformativi della proprietà, dopo cinque anni dalla data di approvazione del RU, qualora non siano stati approvati entro tale decorrenza i PA, i Progetti Planivolumetrici o i progetti esecutivi delle infrastrutture.
- 22.3 In caso di decadenza le suddette previsioni possono essere attuate subordinatamente alla definizione di Piani Operativi (PO) e/o Accordi di Localizzazione. Nelle aree di cui all'Art. 1.3 - lett. d) ed e), saranno comunque consentiti, in assenza di PA e Progetti Planivolumetrici e dopo il decorso del termine di cui al precedente punto, gli interventi previsti dall'art. 9, comma 2, del Testo Unico Edilizia, approvato con DPR n. 380/2001. Ai fini dell'applicazione del comma 1 del citato Art. 9 - TU Edilizia, per "Centro Abitato" deve intendersi l'Ambito Urbano indicato sui grafici del presente RU.

Art. 23 Entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, salvaguardie, norme di raccordo e transitorie (Art. 45 LUR)

- 23.1 Il RU entra in vigore al momento della esecutività dell'atto amministrativo che lo approva in via definitiva.
- 23.2 Costituiscono prescrizioni immediatamente operanti e costituiscono salvaguardia del RU fin dalla sua adozione le disposizioni indicate nelle presenti norme e negli altri elaborati che lo costituiscono ai sensi del precedente Art. 2.
- 23.3 I PA o Progetti Planivolumetrici di iniziativa pubblica o privata vigenti al momento della entrata in vigore delle norme del RU mantengono efficacia fino al momento della loro decadenza e possono essere variati, nel rispetto delle norme del presente RU, con le relative procedure di variante ai PA o ai Progetti Planivolumetrici.
- 23.4 Le istanze per il rilascio di titolo abilitativo presentate antecedentemente alla data di adozione del RU, per le quali alla stessa data non sia stato ancora rilasciato il relativo titolo, sono sospese qualora contrastino con le previsioni di RU.
- 23.5 Mantengono validità i titoli autorizzativi edilizi rilasciati antecedentemente all'adozione del RU, purché i lavori vengano iniziati entro i termini fissati dal titolo abilitativo. In caso contrario il titolo decade e saranno possibili solo gli interventi definiti dalle presenti norme. I progetti edilizi possono essere adeguati, su richiesta dei privati, alle nuove norme contenute nel presente RU.
- 23.6 Mantengono, altresì, validità secondo le norme previgenti le DIA presentate antecedentemente alla data di adozione del RU, purché alla stessa data siano già iniziati i relativi lavori o, nel caso in cui non sia ancora scaduto il termine di legge per dare inizio ai lavori, gli stessi vengano iniziati entro tale termine. In caso contrario la DIA decade e saranno possibili solo gli interventi definiti dalle presenti norme. I progetti edilizi possono essere adeguati, su richiesta dei privati, alle nuove norme contenute nel presente RU.
- 23.7 Restano salvi i progetti per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico già approvati al momento della entrata in vigore delle norme del RU. Tali progetti prevalgono, ove difformi, sulle indicazioni del presente RU.
- 23.8 Alla data di adozione del RU perdono validità le Certificazioni di Lotto Intercluso rilasciate dall'Amministrazione Comunale, per terreni ricadenti su tutto il territorio Comunale, per i quali non siano stati rilasciati i relativi Permessi di Costruire. Su tali terreni saranno, pertanto, consentiti unicamente gli interventi previsti dal RU.
- 23.9 In esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. 47 del 5/04/2007 e successiva delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 13/04/2007, nel presente RU sono individuati ambiti per i quali dovrà trovare applicazione il disposto dell'art. 45, primo comma, della LUR, mediante P.O. la cui adozione e successiva approvazione sarà contestuale a quella del RU.
In corrispondenza delle aree su cui sono presenti previsioni strutturali e ricognitive del P.R.G. previgente, così come individuate nell'elaborato P-8 di Regolamento Urbanistico, potranno attivarsi Piani Operativi, ai sensi del 1° comma dell'Art. 45 della LUR, sulla base di indirizzi emanati dall'Amministrazione Comunale, volti a conseguire obiettivi di qualità per aree omogenee, in funzione di esigenze e priorità dalla stessa individuate (secondo i

contenuti di schede-stralcio in anticipazione delle scelte definitive da assumersi in sede di Piano Strutturale). Le relative proposte di pianificazione potranno essere presentate a seguito della pubblicazione di uno o più bandi aventi i contenuti sopra riportati. Alla scadenza della validità quinquennale dei Distretti Urbani di Perequazione, anche i suoli ricompresi nei DUP, per i quali è prevista la redazione dei Piani Attuativi, restano svincolati da tale obbligo e sono assoggettati alle norme previste per i P.O. di cui sopra.

TITOLO II Struttura Normativa

CAPO I Articolazione degli Ambiti normati dal RU

Art. 24 Ambiti e componenti

24.1 Le previsioni del RU sono formulate con riferimento alla seguente articolazione in Ambiti:

- Ambito Urbano
- Ambito Periurbano
- Ambito Extraurbano
- Zona ASI

24.2 L'Ambito Urbano è articolato per le seguenti tipologie di "suoli", come previsto dall'Art. 16 della LUR:

- Suoli Urbanizzati (SU)
- Suoli Non Urbanizzati (SNU)
- Suoli Riservati all'Armatura Urbana (SRAU)

24.3 Le componenti normative relative all'Ambito Urbano sono le seguenti:

- Suoli Urbanizzati della Città
 - Tessuti del Centro Storico
 - Tessuti storici di impianto novecentesco
 - Tessuti prevalentemente residenziali ad impianto unitario compatto
 - Tessuti prevalentemente residenziali ad impianto unitario uniforme
 - Tessuti ad impianto unitario, prevalentemente terziario - commerciali
 - Tessuti prevalentemente terziario - commerciali senza progetto unitario
 - Tessuti prevalentemente residenziali ad impianto incongruo
 - Tessuti ad impianto disomogeneo
 - Tessuti artigianali senza progetto unitario
 - Distretti Urbani di Trasformazione (DUT)
- Suoli Non Urbanizzati della Città
 - Distretti Urbani assoggettati a Schede Urbanistiche di Dettaglio (DUS)
 - Distretti Urbani assoggettati a Piano Attuativo (DUP)
 - Piani Attuativi, progetti di utilizzazione e programmi complessi riconfermati
 - Aree per Edilizia Residenziale Pubblica
 - Verde di stabilità ecologica e ambientale
 - Area di rispetto cimiteriale
- Suoli Riservati all'Armatura Urbana
 - Servizi di quartiere
 - Servizi di interesse urbano/territoriale
 - Sistema della viabilità
 - Sistema ferroviario
 - Sistema delle reti e delle attrezzature tecnologiche
 - Suoli destinati a servizi in corrispondenza di PA o programmi complessi vigenti
 - Suoli destinati a servizi da completare/ristrutturare

24.4 Le componenti normative relative all'Ambito Periurbano sono le seguenti:

- Aree di conservazione
- Aree a trasformabilità controllata
- Aree a trasformabilità limitata

24.5 Le componenti normative relative all'Ambito Extraurbano sono le seguenti:

- Territorio aperto
- Aggregati edilizi a normativa agricola differenziata
- Insediamenti produttivi

24.6 Le componenti normative relative all'ambito ASI sono le seguenti:

- Area ASI

Art. 25 Aree escluse dall'applicabilità della tutela paesaggistica

25.1 Ai sensi dell'art. 142, comma 2, del Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e paesaggistici, vengono individuate, a rettifica ed aggiornamento delle aree

- perimetrare con delibera G.C. n. 1437 del 23/12/1996, le aree alle quali non si applicano le disposizioni di cui al comma 1 del medesimo articolo di legge.
- 25.2 Tali aree di inapplicabilità della tutela paesaggistica sono rappresentate da suoli già delimitati nei vecchi strumenti urbanistici come zone sature o che comunque hanno perso le caratteristiche di naturalità a seguito di consistenti fenomeni di antropizzazione ed urbanizzazione.
- 25.3 In funzione delle tipologie di suoli individuate dal RU, come elencate al precedente Art. 24, dette aree di inapplicabilità, ricadenti in Ambito Urbano, sono di seguito elencate:
- *Tessuti facenti parte dei Suoli Urbanizzati della Città*
 - *Distretti urbani di Trasformazione (DUT)*
 - *Piani Attuativi, progetti di utilizzazione e programmi complessi riconfermati*
 - *Aree per Edilizia Residenziale Pubblica*
 - *Suoli Riservati all'Armatura Urbana*
- 25.4 Ad esclusione delle aree di cui al precedente comma, tutti gli altri suoli ed ambiti individuati e perimetrati nel RU, qualora ricomprendano al loro interno le categorie di beni elencate al comma 1 del D.Lgs. 42/2004, sono soggette a tutela per il loro interesse paesaggistico.

TITOLO III Suoli Urbanizzati

CAPO I Previsioni per i Suoli Urbanizzati della Città

Art. 26 Norme generali per i Tessuti dei Suoli Urbanizzati della Città

- 26.1 Nei *Tessuti dei Suoli Urbanizzati* della Città l'attuazione avviene per l'intervento diretto; sono sempre consentiti gli interventi MO, MS e RC; per tutti gli edifici vincolati con apposito decreto è obbligatoria la categoria d'intervento RS.
- 26.2 Negli interventi di ristrutturazione RE, demolizione e ricostruzione DR, nuovo impianto NI, con Sul complessiva maggiore di 500 mq, preventivamente alla presentazione della pratica edilizia, dovrà essere predisposto dai proponenti un progetto Planivolumetrico dell'intervento, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, recante l'ubicazione dei fabbricati da realizzare e di tutte le sistemazioni esterne, compresa l'individuazione della porzione di suolo da cedere al Comune, ove prevista, per la realizzazione di spazi pubblici.
- 26.3 Negli interventi relativi alle aree libere di pertinenza degli edifici devono essere preservate e mantenute le aree a verde esistenti e le aree pavimentate; per quanto riguarda le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, deve essere garantita, laddove preesistente, la permeabilità dei suoli.

Art. 27 Tessuti del Centro Storico

- 27.1 I *Tessuti del Centro Storico* comprendono la parte più antica della città, posizionata sul colle occupato dall'originario abitato di epoca romana racchiuso dalla cinta muraria, secondo la conformazione urbanistica ed edilizia sviluppatasi fino al XIX secolo.
- 27.2 Gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
- conservazione, risanamento e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico;
 - conservazione degli specifici caratteri storici-morfologici presenti nel tessuto, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;
 - preservazione della destinazione d'uso residenziale e del tessuto commerciale;
 - restauro dei complessi e degli edifici speciali, con valorizzazione del ruolo storico - architettonico - morfologico, funzionale e simbolico che essi assumono nella struttura urbana;
 - manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni (strade, piazze, aree sistemate a verde) ed interni (cortili, giardini).
- 27.3 Le categorie d'intervento da utilizzare sono quelle indicate dal precedente Art. 26.1, con le prescrizioni di seguito specificate:
- gli interventi sugli edifici esistenti dovranno rispettare sempre gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, garantendo Destinazioni d'Uso con esse compatibili;
 - sono esclusi tutti gli interventi che determinano l'eliminazione e la sostituzione degli interventi costitutivi caratteristici dell'organismo edilizio e dovrà, in ogni caso, essere garantita la rimozione delle superfetazioni e delle parti incongrue, secondo gli interventi definiti dal Piano Particolareggiato di cui al successivo comma 27.6, o da ulteriore piano di dettaglio;
 - sono consentiti frazionamenti ed accorpamenti delle unità immobiliari all'interno dello stesso edificio;
- 27.4 Sono previsti i seguenti usi:
- Uso insediativo* R1 e R2;
 - Uso Produttivo* P3.3, P5.1, P5.2, P7, P8.1, P8.2, P9, P10.1, P10.3 (limitatamente agli Ostelli);
 - Uso Culturale, Ricreativo e per il tempo libero* TC1, TC2.
- 27.5 In questi Tessuti, per locali con destinazione d'uso di tipo commerciale alla data di adozione del RU, non è richiesto il reperimento di alcuna superficie a parcheggio, sia nel caso di attività già in essere che nel caso di insediamento di nuove attività.
- 27.6 In questi *Tessuti* si attuano, ove compatibili con le presenti Norme e con gli elaborati grafici del RU, gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato del Centro Storico, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 87 del 13 giugno 2002.

27.7 Nell'areale perimetrato, corrispondente all'ex Cinema Ariston, il RU si attua per intervento diretto, previa approvazione di Progetto Planivolumetrico, secondo le specifiche previsioni del programma PRUSST. Eventuali modifiche a tali previsioni, che non incidano sulle quantità dimensionali approvate, potranno essere approvate in Consiglio Comunale; in caso contrario dovrà essere attivata apposita procedura di variante urbanistica.

Art. 28 Tessuti storici di impianto novecentesco

28.1 I *Tessuti storici di impianto novecentesco* comprendono le parti di città realizzate nella prima metà del XX secolo con caratteri di omogeneità dal punto di vista del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati; tali *Tessuti* riguardano il Rione di S. Maria (edifici del cosiddetto "Piano Quaroni") e quelli lungo Via Crispi ed in corrispondenza di Largo Pascoli.

28.2 Gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- Recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla sua conservazione, risanamento ed migliore utilizzazione;
- Conservazione degli specifici caratteri storici-morfologici presenti nel tessuto urbano esistente, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;
- Preservazione della destinazione d'uso residenziale prevalente nonché del tessuto commerciale, con incentivazione dell'insediamento di attività compatibili con la destinazione residenziale prevalente;
- Manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni (strade, piazze, aree sistemate a verde) ed interni (cortili, giardini).

28.3 Oltre alle categorie d'intervento indicate dal precedente Art. 26.1 è possibile utilizzare la categoria RE1, con le seguenti prescrizioni:

- gli interventi sugli edifici esistenti dovranno rispettare sempre gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, garantendo Destinazioni d'Uso con esse compatibili; in particolare, dovranno essere conservati gli attuali prospetti, e la forma ed andamento delle falde di copertura, oltre a tutte le componenti del trattamento superficiale dei prospetti stessi ed i manti di copertura; dovranno altresì essere conservati gli infissi e tutti gli elementi lapidei ed in metallo caratterizzanti le finiture degli edifici; infine, in tutti gli interventi dovrà essere garantita la rimozione delle eventuali superfetazioni incongrue;
- sono consentiti frazionamenti ed accorpamenti delle unità immobiliari all'interno dello stesso edificio.
- In tutti gli interventi dovrà essere garantita la demolizione delle eventuali superfetazioni incongrue, cioè delle aggiunte non integrate nell'organismo distributivo e costruttivo originario, come risultanti da un'analisi storico-architettonica sul fabbricato, e non integrabili mediante interventi di restauro o ristrutturazione.

28.4 Sono consentiti i seguenti usi:

Uso insediativo R1 e R2;

Uso Produttivo P3.3, P5.1, P5.2, P7, P8.1, P8.2, P9, P10.1, P10.3 (limitatamente agli Ostelli), P11;

Uso Culturale, Ricreativo e per il tempo libero TC1, TC2.

28.5 In questi *Tessuti*, in caso di esercizi commerciali esistenti o di subentri nella gestione di questi, non è richiesto il reperimento di alcuna superficie a parcheggio.

Art. 29 Tessuti a impianto unitario compatto

29.1 I *Tessuti ad impianto unitario compatto* comprendono soluzioni tipologiche e distributive nelle quali è presente una buona consistenza del patrimonio edilizio, una sufficiente dotazione di standard ed un soddisfacente rapporto tra tipologia edilizia e morfologia urbana. Tali *Tessuti* riguardano i Rioni Risorgimento, S. Maria, Libertà e lungo la Via Appia, vale a dire parti di città moderna realizzate in base a progetti unitari, (Piani per edilizia economica e popolare degli '50 e '60) in seguito alla situazione transitoria ingeneratasi con la cosiddetta "Legge Ponte" n. 765/67, in attuazione dei PRG del 1971 e del 1989 e dei relativi Strumenti Attuativi, nonché in conseguenza del sisma del 1980.

29.2 Gli interventi edilizi sono prevalentemente finalizzati alla manutenzione qualitativa del patrimonio edilizio esistente.

- 29.3 Oltre alle categorie d'intervento indicate dal precedente Art. 26.1, sono ammesse le categorie d'intervento RE1, RE2 e DR1, con le seguenti prescrizioni:
- gli interventi DR1 non potranno superare la Sul esistente;
 - è obbligatorio il mantenimento e la manutenzione del verde privato esistente.
- 29.4 Sono previsti i seguenti usi:
- *Uso insediativo* R1 e R2;
 - *Uso produttivo* P3.3, P5.1, P5.2, P7, P8.1, P8.2, P9, P10.1, P10.2, P10.3 (limitatamente agli Ostelli), P10.4, P11;
 - *Uso Culturale e Ricreativo per il Tempo libero* TC1, TC2.
- 29.5 In questi *Tessuti*, in caso di esercizi commerciali esistenti o di subentri nella gestione di questi, non è richiesto il reperimento di alcuna superficie a parcheggio.

Art. 30 Tessuti a impianto unitario uniforme

- 30.1 I *Tessuti ad impianto unitario uniforme* comprendono edifici aventi da un minimo di 4 ad un massimo di 12 livelli fuori terra, con posizionamento prevalentemente in linea lungo la maglia stradale, insufficiente dotazione di *standard* e non soddisfacente rapporto fra tipologia edilizia e morfologia urbana. Tali *Tessuti* riguardano i Rioni Francioso, Lucania, S. Rocco, S. Croce, Murate, Mancusi, Verderuolo, Parco Aurora, Macchia Romana, Cocuzzo, Poggio Tre Galli, Malvaccaro, Macchia Giocoli e lungo Via Mazzini, Via Vaccaro, Viale Marconi, Via Acerenza.
- 30.2 Gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati:
- alla manutenzione qualitativa del patrimonio edilizio esistente;
 - alla qualificazione e maggiore dotazione di spazi pubblici attrezzati;
 - alla incentivazione della presenza di attività compatibili e complementari alla residenza.
- 30.3 Oltre alle categorie d'intervento indicate dal precedente Art. 26.1, è sono ammessi le seguenti categorie d'intervento:
- RE1, RE2;
 - DR1, DR2.
- Gli interventi DR1 sono subordinati a Convenzione Urbanistica che obbligherà i proponenti (che devono rappresentare la totalità dei proprietari dell'edificio da demolire e ricostruire), alla cessione bonaria di una porzione di area di sedime e relative pertinenze pari almeno al 20%, da destinare a P1, VPA e Vpu (da ubicare preferibilmente lungo la viabilità, ed, in ogni caso, con caratteristiche tali da essere suscettibili di effettivo utilizzo pubblico), da sistemare a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione ed in ogni caso con l'applicazione di quanto previsto dall'Art. 7 delle presenti NTA; nell'impossibilità di reperire, in tutto o in parte, tali spazi pubblici, o di renderli suscettibili di effettivo utilizzo pubblico, l'Amministrazione Comunale potrà consentire la monetizzazione della parte degli stessi non reperita o non utilizzabile. L'intervento di ricostruzione non potrà superare l'altezza massima dei fabbricati circostanti, e potrà prevedere la realizzazione delle Sul preesistenti incrementate del 15%.
- Gli interventi DR2 sono subordinati a Convenzione Urbanistica, con la quale l'Amministrazione Comunale assegna ai proponenti (che devono rappresentare la totalità dei proprietari dell'edificio da demolire e ricostruire) un apposito lotto, in altra zona dell'Ambito Urbano, con contestuale acquisizione del sedime dell'edificio da demolire e di eventuali pertinenze dello stesso, da destinare a spazi pubblici attrezzati. Nella Convenzione dovrà essere prevista la esecuzione a carico dei proponenti della sistemazione dell'area di sedime ed eventuali pertinenze, a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione ed in ogni caso con l'applicazione di quanto previsto dall'Art. 7 delle presenti NTA. L'intervento potrà prevedere la realizzazione, nel nuovo sito, delle Sul preesistenti incrementate del 25%.
- 30.4 Sono previsti i seguenti usi:
- Uso insediativo* R1 e R2;
 - Uso Produttivo* P3.2, P3.3, P5.1, P5.2, P7, P8.1, P8.2, P9, P10.1, P10.2, P10.3 (limitatamente agli Ostelli), P10.4, P11;
 - Uso Culturale, Ricreativo e per il tempo libero* TC1, TC2.
- 30.5 In questi *Tessuti*, in caso di esercizi commerciali esistenti o di subentri nella gestione di questi, non è richiesto il reperimento di alcuna superficie a parcheggio.

30.6 Nei seguenti ambiti omogenei, già individuati dal Comune in attuazione delle NTA del P.R.G. 1989, continuano ad applicarsi le specifiche norme approvate per la trasformazione dei piani porticato e/o pilotis; tali norme devono intendersi estese a tutti gli edifici ricadenti in detti ambiti, anche se realizzati, con regolare titolo autorizzativo, successivamente alla data di approvazione degli studi di dettaglio:

- ex comprensori E1, E2, E3 del quartiere di Poggio Tre Galli: ambito omogeneo oggetto di studio di dettaglio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 111 del 21.03.1990;
- quartiere Serpentone-Cocuzzo: ambito omogeneo oggetto di studio di dettaglio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 152 del 26.10.1990;
- quartieri di Murate e Via Torraca: ambiti omogenei oggetto di studio di dettaglio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 148 del 24.10.1991.

Nel rispetto delle presenti norme di RU, su iniziativa pubblica o privata potranno essere approvate, dall'Ufficio Tecnico comunale competente, varianti a detti studi di dettaglio.

30.7 E' consentita la chiusura, totale o parziale, dei piani porticato e/o pilotis degli edifici per la realizzazione di locali da adibire agli usi previsti al precedente comma 4 (ad esclusione dell'uso insediativo), previa approvazione, da parte dell'Ufficio Tecnico comunale competente, di studi di dettaglio di iniziativa pubblica o privata estesi ad ambiti omogenei. Lo studio di dettaglio dovrà disciplinare le modalità di trasformazione, prevedendo la ricucitura e sistemazione dei percorsi pedonali nonché il rispetto dell'unità architettonica dei fabbricati ricompresi nell'ambito omogeneo; dovrà, altresì, analizzare la disponibilità di parcheggi pubblici e/o privati, anche al di fuori dell'ambito omogeneo, relativamente ai nuovi usi previsti. Per ambito omogeneo deve intendersi un insieme di fabbricati caratterizzati da omogeneità costruttive e tipologiche, da individuarsi in funzione dell'impianto originario e del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e privati.

30.8 In corrispondenza di porzioni di suolo intercluse fra l'edificato, e non corrispondenti a pertinenze di tale edificato, è possibile la realizzazione di corpi di fabbrica da adibire a parcheggi privati o di uso pubblico, mediante la realizzazione di un piano interrato avente altezza massima di ml 2,40, con obbligo di sistemazione dell'estradosso del piano di copertura a giardino pensile.

30.9 Nell'ambito individuato in adiacenza al perimetro del Piano Particolareggiato del Centro Storico, in corrispondenza dell'area lungo Via Mazzini a fianco del Parco "Villa del Prefetto", sarà possibile presentare, da parte dei proprietari, nel rispetto di quanto in proposito stabilito dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, un progetto planivolumetrico che preveda la riqualificazione dell'ambito, anche mediante il parziale utilizzo dell'area per la realizzazione di parcheggi pubblici e privati o privati ad uso pubblico (qualora possibile sulla base di quanto specificatamente previsto in patti convenzionali stipulati tra Comune e soggetti concessionari di parcheggi pubblici nell'intorno) e mediante la stipula di apposita Convenzione con l'Amministrazione Comunale circa la cessione e/o l'utilizzo pubblico di una quota di tali parcheggi almeno pari a 1/3. Il progetto planivolumetrico dovrà essere redatto secondo gli specifici contenuti e parametri che dovranno essere fissati dall'Amministrazione Comunale ed approvati in Consiglio Comunale, previa acquisizione del prescritto parere dell'Ufficio Geologico Regionale.

Art. 31 Tessuti a impianto unitario prevalente terziario - commerciale

31.1 I *Tessuti ad impianto unitario prevalentemente terziario/commerciale* comprendono edifici ricadenti nell'area del Centro Direzionale in località Francioso, destinati allo svolgimento di attività direzionali anche integrate con la residenza ed il commercio

31.2 Gli interventi edilizi sono prevalentemente finalizzati alla manutenzione qualitativa del patrimonio edilizio esistente.

31.3 Oltre alle categorie d'intervento indicate dal precedente Art. 26.1, sono ammesse le categorie d'intervento RE1, RE2.

31.4 Sono previsti i seguenti usi:

- *Uso produttivo* P3, P4.1, P5.1, P5.2, P5.3, P7, P8.1, P8.2, P9, P10.3 (limitatamente agli Ostelli).

31.5 In questi *Tessuti*, l'Uso insediativo residenziale è consentito nella misura risultante dai provvedimenti autorizzativi degli immobili esistenti.

Art. 32 Tessuti prevalentemente terziario - commerciali senza progetto unitario

- 32.1 I *Tessuti prevalentemente terziari - commerciali* senza progetto unitario comprendono parti della città a destinazione prevalente terziaria, caratterizzate da soluzioni tipologiche e distributive autonome e prive di regolarità, con insufficiente o assente dotazione di *standard*. Tali *Tessuti* sono ubicati prevalentemente lungo il torrente Gallitello e la Via Appia.
- 32.2 Gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati:
- alla manutenzione qualitativa del patrimonio edilizio esistente;
 - alla qualificazione e maggiore dotazione di spazi pubblici attrezzati.
- 32.3 Oltre alle categorie d'intervento indicate dal precedente Art. 26.1, sono ammesse le categorie d'intervento:
- RE1, RE2;
 - DR1, DR2.
- Gli interventi DR1 e DR2, potranno essere attuati secondo quanto previsto dal precedente Art. 30.3; gli incrementi di Sul, secondo le percentuali indicate allo stesso punto, potranno essere destinati interamente a residenza, in aggiunta a quella già esistente.
- 32.4 Sono previsti i seguenti usi:
- Uso produttivo P3, P4.1, P5.1, P5.2, P7, P8.1, P8.2, P8.3, P9, P10.1, P10.3 (limitatamente agli Ostelli), P11.*
- 32.5 In questi *Tessuti*, l'Uso insediativo residenziale è consentito nella misura risultante dai provvedimenti autorizzativi degli edifici in essi esistenti, oltre alle quote aggiuntive realizzabili in base al precedente comma 3. All'interno di tali edifici è consentito il cambio di Destinazione d'Uso a residenza per una percentuale massima del 15% delle Sul non residenziali esistenti, previa stipula di atto di cessione al Comune di una porzione dell'area di pertinenza degli edifici, così come risultante dal Permesso di costruire, pari almeno al 15%, da destinare a spazi pubblici attrezzati: tali aree dovranno essere individuate in corrispondenza di quelle già ubicate nei grafici del RU, oppure, in mancanza di tale ubicazione, dovranno essere congruenti con le stesse, per continuità o complementarità, ed in ogni caso dovranno avere caratteristiche tali da essere suscettibili di effettivo utilizzo pubblico. Nella concreta impossibilità, accertata dall'Ufficio Comunale competente, di cessione delle aree nella percentuale su indicata, è consentita la cessione di una quota minore, comunque non inferiore al 5% dell'area di pertinenza, con monetizzazione della relativa differenza.
- 32.6 La cessione di aree di cui al comma precedente è comunque aggiuntiva ad eventuali cessioni già effettuate ai fini del rilascio del titolo autorizzativo per la realizzazione degli edifici esistenti.
- 32.7 La realizzazione degli spazi pubblici di cui ai commi precedenti dovrà avvenire secondo quanto indicato al successivo Art. 36.9.
- 32.8 Gli interventi nei tessuti ubicati lungo il torrente Gallitello, interessati dalle risultanze dello Studio della rete idrografica, sono subordinati a quanto previsto dall'Art. 20.6.

Art. 33 Tessuti ad Impianto incongruo

- 33.1 I *Tessuti ad impianto incongruo* sono costituiti da edifici preesistenti, rispetto a progetti a impianto unitario, e da edifici ubicati nelle loro immediate adiacenze realizzati con detto progetto ad impianto unitario; a tali edifici si sono aggiunti ulteriori manufatti precari, determinando una situazione disorganica e dequalificata, con dotazioni di *standard* ed attrezzature commerciali insufficienti; tali *Tessuti* riguardano i Rioni Montereale, Lucania, Murate, lungo Via Ancona, Via S. Vito.
- 33.2 Gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati:
- alla manutenzione qualitativa del patrimonio edilizio esistente da conservare;
 - alla ristrutturazione urbanistica relativamente ai Lotti occupati da edifici preesistenti e manufatti precari che determinano insiemi avulsi dal contesto;
 - al reperimento di spazi pubblici attrezzati ed alla qualificazione di quelli esistenti;
 - alla incentivazione della presenza di attività compatibili e complementari alla residenza.

- 33.3 Oltre alle categorie d'intervento indicate al precedente Art. 26.1, sono ammesse le categorie di intervento di seguito specificate:
- RE1, RE2;
 - DR1, DR2, DR3.
- Gli interventi DR1 e DR2 si attuano secondo le specifiche previsioni di norma di cui all'Art. 30.3, con possibilità di incrementare le Sul preesistenti rispettivamente del 10% e del 20%. Gli interventi DR3 sono subordinati alla preventiva approvazione di un Progetto Planovolumetrico e potranno essere proposti dai proprietari nel rispetto di quanto stabilito dal precedente Art. 6.
- 33.4 Per gli immobili ricadenti nei DUT numerati da 1 a 8, che per la concreta praticabilità degli interventi possono comprendere anche alcune porzioni di SNU e di Tessuti ad impianto disomogeneo, gli interventi si attuano nel rispetto dei precedenti Artt. 1, 5, 6, 7, 8, della relativa Scheda Urbanistica di Dettaglio e delle seguenti regole di carattere generale:
- La volumetria demolita dovrà essere accorpata negli edifici la cui sagoma di ingombro massimo è riportata nella scheda del DUT;
 - Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, è concessa una edificabilità aggiuntiva, rispetto a quella esistente, nella misura indicata nelle singole Schede; la superficie recuperata mediante l'accorpamento delle volumetrie dovrà, per la parte che resta in proprietà privata, essere sistemata e attrezzata con pavimentazioni, verde e parcheggi, e per la porzione da cedere al Comune (nella misura indicata nelle singole Schede, in una unica parte del suolo ed in posizione non residuale rispetto all'area di intervento, tale da conseguire l'obiettivo di reperire aree per attrezzature pubbliche effettivamente fruibili), essere sistemata a verde pubblico attrezzato o a parcheggi pubblici;
 - Alle superfici comprese nel DUT, detraendo quelle occupate dalle sagome da demolire e quelle all'interno dei lotti di pertinenza della edificazione da conservare, è inoltre riconosciuto un indice di utilizzazione territoriale nella misura indicata dalle singole Schede.
 - Gli interventi previsti nei DUT devono in ogni caso intendersi unitariamente per le parti di Demolizione e Ricostruzione, anche in altro sito, e per le parti di Nuovo Impianto. In nessun caso sarà possibile attivare solo parzialmente gli interventi previsti, ferma restando la possibilità di organizzazione degli stessi per fasi temporali successive, anche in riferimento all'Art. 6.3;
 - In ogni caso, anche in sede di applicazione dell'Art. 1.5, dovranno essere rispettati i caratteri compositivi dell'intervento per quanto riguarda la qualità degli spazi pubblici da ricavare.
 - Le aree individuate come Verde Pubblico Attrezzato fanno parte integrante del Sistema dei Parchi e delle Greenways.
- 33.5 Nei Tessuti ad impianto incongruo e nei DUT sono previsti i seguenti usi:
- *Uso insediativo* R1, R2;
 - *Uso produttivo* P3, P5.1, P5.2, P7, P8.1, P8.2, P9, P10.1, P10.2, P10.3 (limitatamente agli Ostelli), P11 (l'uso P3.1 è consentito negli interventi DR3 e limitatamente alle attività compatibili con la residenza);
 - *Uso Culturale e Ricreativo per il Tempo libero* TC1, TC2.
- 33.6 In questi *Tessuti*, in caso di esercizi commerciali esistenti o di subentri nella gestione di questi, non è richiesto il reperimento di alcuna superficie a parcheggio.
- 33.7 In questi *Tessuti*, in caso di realizzazione di nuovi esercizi commerciali, la dotazione minima di P1 e di P2, fissata all'Art. 13.1, dovrà essere incrementata del 15%.
- 33.8 Per gli edifici esistenti per i quali è prescritta la demolizione e ricostruzione, sono consentiti, fino all'attuazione delle previsioni del RU, unicamente interventi MO e MS.
- 33.9 Il progetto delle Opere di urbanizzazione riguardanti il DUT 5, per quanto riguarda le aree da riservare a piazza, verde pubblico, parcheggi, in corrispondenza di Piazza Zara, dovrà essere redatto tenendo conto dei contenuti progettuali risultanti dall'espletamento del concorso di idee a suo tempo bandito dall'Amministrazione Comunale.
- 33.10 Per quanto riguarda i contenuti delle Schede Urbanistiche di dettaglio, si specifica che, a causa della non sempre chiara qualificazione giuridica dei suoli, i conteggi sono stati effettuati con riferimento al complesso delle superfici interessate, fermo restando che alle superfici che risulteranno, in definitiva, di proprietà pubblica, si applicherà il disposto dell'Art. 6.5.

33.11 In presenza della proprietà pubblica delle aree in cui deve avvenire la ricostruzione delle Sul interessate dalle trasformazioni previste nei DUT, l'Amministrazione, al fine di attuare le previsioni in modo tempestivo, in presenza di difficoltà documentabili circa una rapida attivazione delle procedure fissate dal presente RU, attiverà i meccanismi previsti nella Scheda Urbanistica di Dettaglio anche per porzioni successive, riguardanti ciascuna una o più proprietà interessate.

Art. 34 Tessuti ad Impianto disomogeneo

34.1 I *Tessuti ad impianto disomogeneo* comprendono edifici risalenti a varie epoche di costruzione, senza progetti di impianto unitario, variamente disposti rispetto alla viabilità ed all'interno dei Lotti di pertinenza; la consistenza edilizia è, per buona parte dei manufatti, non soddisfacente; si riscontra anche la mancanza di *Standard*; tali *Tessuti* riguardano varie parti della città e, in particolare, le zone di Canale, S. Rocco, Pascon Grande, Via Appia, Contrada Serra, Malvaccaro, Rossellino, Costa della Gaveta, etc..

34.2 Nei *Tessuti ad impianto disomogeneo* gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati:

- alla manutenzione qualitativa delle parti di patrimonio edilizio esistente da conservare;
- alla demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente degradato, al fine di conseguire effetti di riqualificazione dell'intorno;
- al reperimento di spazi pubblici attrezzati ed alla qualificazione di quelli esistenti;
- alla incentivazione della presenza di attività compatibili e complementari alla residenza.

34.3 In questi Tessuti, oltre alle categorie d'intervento indicate dal precedente 26.1, sono ammesse le seguenti categorie:

- RE1, RE2;
- DR1, DR2, DR3;
- NI, AM.

34.4 Sono previsti i seguenti usi:

- *Uso insediativo* R1, R2;
- *Uso produttivo* P3, P5.1, P5.2, P7, P8.1, P8.2, P9, P10.1, P10.2, P10.3 (limitatamente agli Ostelli), P11 (l'uso P3.1 è consentito negli interventi DR3 e limitatamente alle attività compatibili con la residenza);
- *Uso Culturale e Ricreativo per il Tempo libero* (TC): TC1, TC2.

34.5 In questi *Tessuti*, in caso di esercizi commerciali esistenti o di subentri nella gestione di questi, non è richiesto il reperimento di alcuna superficie a parcheggio.

34.6 In questi Tessuti, in caso di realizzazione di nuovi esercizi commerciali, la dotazione minima di P1 e di P2, fissata all'Art. 13.1, dovrà essere incrementata del 30%.

34.7 Negli interventi DR1, DR2 e DR3, AM, dovranno essere rispettate le seguenti grandezze edilizie:

- $Np = 3$;
- $Df =$ minimo 10 ml;
- $Ds =$ la distanza rispetto alle strade dovrà essere almeno pari a ml. 5,00 o, per gli interventi DR, alla media delle distanze dalle strade dei corpi di fabbrica preesistenti qualora sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità, per dare attuazione all'intervento secondo i parametri previsti, di rispettare detta distanza minima di 5 ml. Nel caso in cui l'intervento preveda l'accorpamento di corpi di fabbrica ad uno preesistente, tale distanza potrà essere uguale a quella misurata in corrispondenza del fabbricato da mantenere.
- $Dc =$ rispetto ai lotti non interessati dalle trasformazioni, non dovrà essere inferiore a quella dei fabbricati preesistenti.
- $Dar =$ almeno pari a 4 in corrispondenza del *Vpr*.
- $Da =$ almeno pari a 2 in corrispondenza del *VPA*.

34.8 Gli interventi DR1, DR2 e AM, effettuati in corrispondenza di una singola proprietà, potranno prevedere, nel caso in cui l'indice Ef preesistente sia minore di 0,10 mq/mq, la realizzazione di Sul fino alla concorrenza dell'indice Ef pari a 0,10 mq/mq (detraendo la Sul già eventualmente esistente in edifici da mantenere presenti sul lotto di intervento) nonché un incremento della Sul dei corpi di fabbrica da demolire e ricostruire pari al 15%, nel caso di Sul con destinazione d'uso attuale residenziale, pari al 5% nel caso di Sul con destinazione d'uso attuale per attività produttiva o terziario-commerciale. L'incremento

citato deve essere calcolato sulla Sul preesistente. Nel caso di Sul con altre diverse Destinazioni d'Uso attuali, non si applicherà alcun incremento. Nel caso in cui l'indice Ef preesistente sia maggiore o uguale a 0,10 mq/mq, potranno essere attuati unicamente interventi DR1 e DR2 con realizzazione della Sul preesistente senza alcun incremento.

- 34.9 Gli interventi DR3 devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti regole generali:
Incrementi di Sul per gli edifici da demolire e ricostruire:
- a) interventi di ricomposizione di tutti i corpi di fabbrica ubicati su una stessa proprietà:
 - 20% nel caso di Sul con destinazione d'uso attuale residenziale;
 - 10% nel caso di Sul con destinazione d'uso attuale per attività produttive o terziario-commerciali;
 - 5% nel caso di Sul con altre diverse Destinazioni d'Uso attuali;
 - b) interventi su fabbricati ubicati su due proprietà adiacenti:
 - 25% nel caso di Sul con destinazione d'uso attuale residenziale;
 - 15% nel caso di Sul con destinazione d'uso attuale per attività produttive o terziario-commerciali;
 - 10% nel caso di Sul con altre diverse Destinazioni d'Uso attuali;
 - c) interventi su fabbricati ubicati su tre proprietà adiacenti:
 - 30% nel caso di Sul con destinazione d'uso attuale residenziale;
 - 20% nel caso di Sul con destinazione d'uso attuale per attività produttive o terziario-commerciali;
 - 15% nel caso di Sul con altre diverse Destinazioni d'Uso attuali;
 - d) interventi su fabbricati ubicati su un numero maggiore di proprietà adiacenti:
 - 35% nel caso di Sul con destinazione d'uso attuale residenziale;
 - 25% nel caso di Sul con destinazione d'uso attuale per attività produttive o terziario-commerciali;
 - 20% nel caso di Sul con altre diverse Destinazioni d'Uso attuali;
- 34.10 Le percentuali di incremento di Sul per le varie Destinazioni d'Uso preesistenti, così come sopra esposte, rappresentano quelle massime applicabili negli interventi. Questi ultimi potranno pertanto essere progettati con l'applicazione di percentuali minori, anche differenziate fra le varie Destinazioni d'Uso preesistenti, qualora l'applicazione di quelle massime non consentisse il rispetto degli altri indici e parametri fissati.
- 34.11 Gli interventi NI devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti regole generali:
- Ef relativamente ai lotti residui, ancora da edificare, non pertinenziali e non asserviti ad edifici esistenti, pari a 0,10 mq/mq
 - $Np = 3$
 - Df = minimo 10 ml
 - Ds = minimo 5 ml
 - Dc = minimo 5 ml
 - Dar = almeno pari a 4 in corrispondenza del VPR
 - Da = almeno pari a 2 in corrispondenza del VPA.
- Alle aree di criticità geologica si applica il disposto di cui all'Art. 5.3.
- 34.12 Per gli interventi DR3 e NI, è previsto l'obbligo di cessione di aree per attrezzature pubbliche pari ad almeno il 20% delle aree interessate dalla trasformazione (comprese le aree di sedime dei fabbricati), da destinare a P1, VPA e Vpu. Nell'impossibilità di reperire tutti o parte di tali spazi pubblici l'Amministrazione Comunale potrà consentire la monetizzazione degli stessi. Le aree da cedere dovranno essere ubicate preferibilmente lungo la viabilità, e dovranno avere in ogni caso caratteristiche tali da essere suscettibili di effettivo utilizzo pubblico. L'edificazione potrà essere ubicata al confine con le aree cedute.
- 34.13 Per quanto riguarda i *Tessuti ad impianto disomogeneo* ricadenti negli ambiti assoggettati alla formazione dei Piani Attuativi, in alternativa alla attuazione degli interventi ammissibili per intervento diretto così come sopra normati, potrà essere prevista, in sede di PA, una specifica normativa con l'applicazione degli indici e parametri assegnati al PA stesso (anche riguardante singole parti di Tessuto per le quali non sia stato possibile attivare l'intervento diretto) che migliori i risultati conseguibili, anche mediante la delocalizzazione della edificazione spettante. In tali Tessuti gli interventi diretti NI di cui ai precedenti commi, saranno consentiti sino alla attivazione dei PA secondo la procedura prevista all'Art. 6.11.

Art. 35 Tessuti artigianali senza progetto unitario

- 35.1 I *Tessuti artigianali senza progetto unitario* comprendono aree libere, edifici, e relative pertinenze, utilizzati per attività prevalentemente artigianali, caratterizzati da soluzioni tipologiche e distributive autonome e prive di regolarità, con insufficiente o assente dotazione di standard. Tali Tessuti si individuano nel quartiere di Bucaletto, Costa della Gaveta ed al Gallitello.
- 35.2 Nei Tessuti artigianali senza progetto unitario gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati:
- alla preservazione ed allo sviluppo delle attività esistenti, anche integrate con la residenza;
 - al riordino ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente, al fine di conseguire effetti di riqualificazione dell'intorno;
 - al reperimento di spazi pubblici attrezzati ed alla qualificazione di quelli esistenti.
- 35.3 In questi Tessuti, oltre alle categorie d'intervento indicate dal precedente Art. 26.1, sono ammesse le seguenti categorie:
- RE1, RE2;
 - DR1, DR2, DR3;
 - NI.
- 35.4 Sono consentiti i seguenti usi:
- *Uso insediativo* R1;
 - *Uso produttivo* P3, P4, P8.1, P8.2, P10.3 (limitatamente agli Ostelli).
- 35.5 Gli interventi NI, DR1, DR2, e DR3, compresi in un Progetto Planivolumetrico da redigere da parte dei proponenti e da approvare da parte dell'Ufficio comunale competente, devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti regole generali:
- Et = 0,45 mq/mq. Dall'applicazione di detto indice sono escluse le aree di sedime degli edifici esistenti;
 - Incrementi volumetrici per gli edifici esistenti (realizzati in base a provvedimento autorizzativo o condonati) da demolire e ricostruire o accorpate ad altre volumetrie, pari al 15%. La volumetria esistente dovrà risultare dagli elaborati di analisi da redigere da parte dei proponenti;
 - Ripartizione tra Destinazioni d'Uso consentite:
 - P3, P4, P8.1 minimo 75% delle superfici utili lorde realizzabili;
 - R1 per la restante quota della Sul realizzabile;
 - Altezza massima dei fabbricati H = 10 ml;
 - Distanza dai confini Dc = minimo 5 ml;
 - Distanza tra fabbricati Df = minimo 10 ml o in aderenza a fabbricati esistenti;
 - Distanza dalle strade Ds = minimo 5 ml.
- Alle aree di criticità geologica si applica il disposto di cui all'Art. 5.3.
Negli interventi DR, il Progetto Planivolumetrico dovrà prevedere che almeno il 10% delle aree interessate dalla trasformazione, comprese le aree di sedime dei fabbricati, siano destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico. Negli interventi NI, fermo restando la percentuale minima di cui sopra, dovranno comunque rispettarsi le quantità di parcheggi previsti dall'art. 13 delle presenti norme.

Art. 36 Distretti Urbani di Trasformazione dell'area del Gallitello e di Via Appia

- 36.1 L'area del torrente Gallitello interessata dalle risultanze dello Studio della rete idrografica, resta subordinata a quanto previsto dall'Art. 20.6.
- 36.2 Nei *Distretti Urbani di Trasformazione*, oltre agli interventi previsti nel precedente Art. 26.1, sono ammessi i seguenti interventi:
- RE1, RE2;
 - DR1, DR3;
 - NI.
- 36.3 Sono consentiti i seguenti usi:
- *Uso insediativo residenziale* R1, R2;
 - *Uso produttivo* P3, P5, P6, P.8.1, P.8.2, P.9, P.10.1, P.10.2.

- 36.4 Il RU si attua per intervento diretto previa approvazione di un Progetto Planivolumetrico, esteso all'intero Distretto, da redigere da parte dei proponenti e da approvare da parte dell'Ufficio comunale competente, nel rispetto delle presenti norme generali e delle norme particolari dettate nelle schede dei singoli DUT, contenute negli elaborati P-5 e P-6.
- 36.5 L'indice di edificabilità territoriale Et per ogni Distretto è indicato nelle relative Schede di Dettaglio di cui agli elaborati P-5 e P-6. Dall'applicazione del suddetto indice sono escluse le aree di sedime degli edifici esistenti di cui ai successivi punti 6 e 10, nonché le aree oggetto di procedure espropriative avviate dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere pubbliche.
- 36.6 Al fine di incentivare la trasformazione dei Distretti, agli edifici esistenti, legittimi o condonati, da demolire e ricostruire o accorpate ad altre volumetrie, sono riconosciuti i seguenti incrementi di Sul:
- Indice territoriale preesistente del Distretto superiore a 0,25 mq/mq (indice medio dei DUT):
 - 30% per gli edifici con destinazione attuale a deposito o a produzione artigianale;
 - 15% per gli edifici con destinazione attuale residenziale o terziaria;
 - Indice territoriale preesistente del Distretto inferiore a 0,25 mq/mq (indice medio dei DUT):
 - 50% per gli edifici con destinazione attuale a deposito o a produzione artigianale;
 - 25% per gli edifici con destinazione attuale residenziale o terziaria;
- L'indice preesistente dovrà essere calcolato e dimostrato negli elaborati di analisi da redigere da parte dei proponenti. Le Destinazioni d'Uso attuali dovranno risultare dai titoli autorizzativi, d.i.a. o condoni rilasciati dal Comune o, per i fabbricati realizzati in regime libero, dallo stato di fatto.
- 36.7 Ripartizione tra Destinazioni d'Uso consentite:
- *Uso produttivo*, minimo 60% della Sul complessiva realizzabile nel Distretto;
 - *Uso insediativo residenziale*, per la restante quota di Sul complessiva realizzabile.
- 36.8 Gli interventi dovranno essere realizzati secondo le seguenti prescrizioni:
- H max = 15,00 ml nei DUT ricadenti sul lato idraulico sinistro del torrente Gallitello;
 - H max = 10,00 ml nei DUT ricadenti sul lato idraulico destro del torrente Gallitello e nei DUT di via Appia;
 - distanza dai confini del Distretto, Dc = minimo ½ altezza della costruzione, con un minimo assoluto di 5 ml;
 - distanza dal confine delle aree assoggettate ad obbligo di cessione (superfici compensative), Dsc = minimo 5 ml;
 - Df = minimo 10 ml o in aderenza a fabbricati preesistenti per i quali è prevista la conservazione;
 - Ds = minimo 5 ml.
 - obbligo di cessione di aree per standard pubblici (superfici compensative) secondo le quantità minime esplicitate, per ogni DUT, nelle schede di cui agli elaborati P-5 e P-6. Le superfici compensative dovranno in ogni caso rispettare l'ubicazione indicata sugli elaborati P-5 e P-6 del RU e potranno essere interessate da eventuali accessi ai lotti privati, in numero massimo di 2 per Distretto, aventi una larghezza complessiva non superiore a ml 8.
- 36.9 Al fine di dare unitarietà agli interventi pubblici relativi a strade, parcheggi, marciapiedi, piazze, aree di verde attrezzato o di parco fluviale, opere di arredo urbano, tutti i Distretti d'intervento dovranno garantire le seguenti caratteristiche:
- i marciapiedi, in masselli autobloccanti in cemento vibrocompresso, dovranno avere larghezza non inferiore di ml 1,50 e delimitati con cordoli in granito bianco;
 - i parcheggi dovranno essere realizzati secondo quanto indicato al successivo Art. 46.1;
 - l'impianto di pubblica illuminazione dovrà prevedere l'installazione di punti luce secondo tipi normalmente in uso e impiegando materiali di provata qualità e rendimento. I pali saranno in acciaio a stelo unico di altezza fuori terra pari a 4 metri, muniti di lampada a vapori di mercurio di adeguata potenza, in ragione di un palo ogni 18 m;
 - nelle aree verdi e piantumate dovrà essere previsto un opportuno impianto fisso di irrigazione con frazionamenti ogni 300 mq composto da tubazioni sotterranee in polietilene ad alta densità, di diametro adeguato;

- all'interno del parco fluviale del Gallitello dovranno prevedersi piste ciclabili con pavimentazione del tipo "a basso impatto ambientale" in ghiaia fine aggregata o in asfalto color rosso di larghezza non inferiore a ml 2,50 mentre i percorsi pedonali saranno pavimentati in pietrame e ciottolame di fiume con una larghezza non inferiore a ml 1,50 e provvisti di adeguate staccionate in legno;
- gli spazi attrezzati dovranno individuare zone per la sosta entro cui opportunamente collocare panchine, parcheggi per biciclette, cestini porta rifiuti, etc.;
- le sistemazioni a prato dovranno prevedere la messa a dimora di essenze arbustive ed arboree, anche di alto fusto con la seguente densità:
 - Dar: minimo 10
 - Da: minimo 3
- i ponti pedonali di attraversamento del Torrente Gallitello, aventi larghezza non inferiore a ml 5, dovranno essere realizzati in legno lamellare e provvisti di adeguato illuminamento;
- Gli adeguamenti dei tracciati di Via del Gallitello, Via del Seminario e Via Isca del Pioppo saranno realizzati sulla base delle indicazioni funzionali e dimensionali contenute nelle sezioni stradali tipo di cui all'elaborato P-5.

36.10 Il Progetto Planivolumetrico potrà stralciare dall'attuazione del Distretto, individuandone la relativa area di pertinenza, gli edifici esistenti indicati sull'elaborato P-5, qualora i proprietari abbiano manifestato la volontà di non partecipare alla trasformazione. Tali edifici, con le relative pertinenze, saranno classificati come *Tessuti Terziari - Commerciali senza progetto unitario* ed assoggettati alla relativa normativa; l'area di pertinenza stralciata non potrà essere utilizzata nei calcoli edificatori del Distretto. L'area di pertinenza è, in ogni caso, da intendersi come lo spazio circostante l'edificio che ne consente la fruibilità, al limite coincidente con l'area di sedime dell'edificio stesso.

36.11 Per gli edifici esistenti nei Distretti sono consentiti, fino all'approvazione del Progetto Planivolumetrico, unicamente interventi MO e MS senza possibilità di cambi d'uso.

Art. 37 Ulteriori Norme Particolari

37.1 Per alcuni particolari casi di Tessuti, in cui è necessario acquisire una porzione maggiore di suolo privato, ed eventualmente accedere anche a cessioni di piccole porzioni di suolo comunale per riconformare le proprietà agli obiettivi da conseguire, occorrerà eseguire studi di maggiore dettaglio.

37.2 Per quanto riguarda le aree soggette a progetti speciali nell'ambito del sistema dei parchi e greenways, occorrerà fare riferimento agli specifici contenuti del piano di settore del verde.

37.3 Per quanto riguarda il sistema dei parchi e greenways, ed in particolare la valenza dell'elaborato P-10, si specifica che lo stesso non ha valenza prescrittiva per quanto riguarda le estensioni dell'indicato sistema nell'Ambito Periurbano e nell'Ambito Extraurbano. In tali Ambiti, infatti, lo Strumento Urbanistico che dovrà prevedere specifici meccanismi per l'attuazione del sistema dei parchi e greenways è il Piano Strutturale.

TITOLO IV Suoli Non Urbanizzati

CAPO I Previsioni per i Suoli Non Urbanizzati della Città

Art. 38 Norme generali per i Suoli non Urbanizzati della Città

- 38.1 I *Suoli Non Urbanizzati della Città* sono destinati a soddisfare le esigenze di nuovi insediamenti e di servizi ed attrezzature di livello locale ed urbano, oltre a rappresentare opportunità di riorganizzazione e riqualificazione della città, nonché di completamento della struttura urbana.
- 38.2 La modalità d'intervento prevalente è NI;
- 38.3 Gli interventi, inoltre, sono finalizzati a garantire la sostenibilità delle trasformazioni, il riequilibrio del *deficit* degli *standard* urbanistici e la formazione della riserva di edificabilità pubblica per ERS, attraverso acquisizioni compensative.
- 38.4 Rientrano, inoltre, tra tali suoli, il *verde di stabilità ecologico-ambientale* e l'*area di rispetto cimiteriale*.

Art. 39 Distretti Urbani assoggettati a Schede Urbanistiche di dettaglio (DUS)

- 39.1 Ciascun Distretto Urbano dovrà essere attuato nel rispetto dei precedenti Artt. 1, 5, 6, 7, 8, e 9, del presente articolo e della relativa Scheda Urbanistica di dettaglio, in cui sono esplicitati i seguenti aspetti:
- Stato di fatto ed inquadramento urbanistico;
 - Obiettivi, criteri di intervento, opportunità perseguibili;
 - Regole della trasformazione per il Distretto Urbano;
 - Altri parametri da osservare nella edificazione.
- 39.2 Per quanto riguarda le regole ambientali ed ecologiche, dovrà essere garantito il rispetto delle seguenti grandezze urbanistiche:
- Densità arbustiva *Dar*: almeno pari a 2 in corrispondenza del Vpr;
 - Densità arborea *Da*: almeno pari a 1 in corrispondenza del VPA;
 - Gli spazi pubblici pedonali ed i parcheggi pubblici dovranno essere realizzati in materiali pavimentanti permeabili per almeno il 50 % della superficie.
- 39.3 Distanze minime:
- dai confini ml 5,00;
 - tra fronti edificati ml 10,00;
- 39.4 Gli oneri concessori relativi al costo di costruzione della nuova edificazione dovranno confluire in uno specifico fondo destinato alla eventuale acquisizione da parte del Comune delle aree che non partecipano alla attuazione del Distretto.
- 39.5 Sono previsti i seguenti usi:
- *Uso insediativo* R1, R2;
 - *Uso produttivo* P3, P5.1, P5.2, P7, P8.1, P8.2, P9, P10.1, P10.2, P11 (l'uso P3.1 è consentito limitatamente alle Attività compatibili con la residenza);
 - *Uso Culturale e Ricreativo per il Tempo libero* TC1, TC2.
- 39.6 In ogni caso, anche in sede di applicazione dell'Art. 1.5, dovranno essere rispettati i caratteri compositivi dell'intervento per quanto riguarda la qualità degli spazi pubblici da ricavare.
- 39.7 Le aree individuate come Verde Pubblico Attrezzato fanno parte integrante del Sistema dei Parchi e delle Greenways.

Art. 40 Distretti Urbani assoggettati a Piano Attuativo (DUP)

- 40.1 Il RU si attua mediante PA esteso all'intero Distretto come indicato negli elaborati grafici; Il PA è strumento urbanistico di dettaglio definito ai sensi dell'Art. 17 della LUR e della vigente legislazione nazionale di riferimento.
- 40.2 Per i DUP Verderuolo PRUSST, Poggio Tre Galli, Malvaccaro, Macchia Giocoli, Via dei Molinari, ex Fornace Gallitello PRUSST, Rossellino, Pascon Grande, Via Grippo, San Vito, Via Canale, Costa della Gaveta, Verderuolo Inferiore Sud e Nord, la formazione del PA è riservata all'iniziativa privata, mentre per i DUP Centro Studi e Vallone S. Lucia è riservata

all'iniziativa pubblica; le procedure da attivare sono quelle indicate, per le due modalità, nel precedente Art. 6.

40.3 L'attuazione, nel rispetto dei precedenti Artt. 1, 5, 6, 7, 8 e 9, è subordinata alle seguenti regole:

- saranno stralciati dalle previsioni del PA gli edifici e relative aree di pertinenza non interessati dal progetto (l'area di pertinenza è desunta dalle pratiche edilizie per il rilascio del titolo abilitativo a costruire o, in mancanza, dallo stato di fatto), così come indicato nel precedente Art. 6.1 con riferimento ai lotti edificati ed ai lotti saturi; sono, in ogni caso, da ritenersi aree edificate non interessate al progetto di nuovo impianto i permessi di costruire su lotti interclusi rilasciati dall'Amministrazione Comunale prima dell'adozione del RU;
- le aree già edificate del Distretto, stralciate dall'attuazione del PA, saranno classificate dal PA come *Tessuti ad impianto disomogeneo* ai sensi delle presenti norme ed assoggettati alla relativa disciplina di cui al precedente Art. 34 o a specifica disciplina di maggior dettaglio definita dal PA stesso;
- i *Tessuti ad impianto disomogeneo*, già individuati graficamente dal RU, sono immediatamente assoggettati alla relativa disciplina senza necessità di PA, fermo restando la possibilità, in sede di PA, di diversa e più specifica norma come previsto dall'Art. 34.13. In tali Tessuti, sulle aree libere da edificazione e fino all'attivazione della procedura di formazione del PA, è consentito l'intervento diretto di NI secondo i parametri di cui all'Art. 34.11: in tal caso, l'area sarà stralciata dall'attuazione del PA. Nel caso in cui all'attivazione del PA residuino aree libere all'interno di tali tessuti, il PA dovrà prevederne la relativa attuazione con possibilità di nuova edificazione, secondo i parametri specifici dei singoli DUP, o di collocazione di *standard* ai sensi del punto successivo;
- Nel caso in cui per esigenze di riorganizzazione urbanistica delineate dal PA siano necessari interventi di demolizione dell'edificato esistente, alla Sul derivante dall'applicazione dell'indice territoriale attribuito al DUP potrà essere aggiunta la Sul di tale edificato esistente da demolire purché legittimo. Dall'applicazione di tale norma è escluso il DUP 1° Centro Direzionale (PRUSST).
- le aree a *standard* di cui al D.I. 1444/68 (previste dal RU) sono da quantificarsi con riferimento al computo insediativo complessivo del Distretto, comprese, cioè, le aree già edificate ed i *Tessuti* stralciati dal progetto di PA; in ogni caso è fatta salva la possibilità di localizzare aree a *standard* all'interno dei tessuti individuati dal PA o dal RU, prevedendo il coinvolgimento delle proprietà interessate; si dovrà evitare, per quanto possibile, la eccessiva frammentazione delle aree a standard, privilegiandone inoltre una localizzazione, non marginale ed effettivamente fruibile, e che dia luogo alla realizzazione di spazi pubblici concentrati e di qualità (piazze attrezzate, luoghi di aggregazione, etc.), anche in adiacenza alle Superfici Compensative ed al Sistema dei Parchi e delle Greenways;
- le tipologie edilizie la cui realizzazione è prevista lungo il perimetro degli spazi pubblici concentrati e di qualità indicati al punto precedente, dovranno prevedere la realizzazione di portici pubblici o ad uso pubblico lungo tale perimetro;
- all'interno delle Superfici Integrate dovranno reperirsi unicamente aree a *standard* secondo i minimi di cui al D.I. 1444/68 ed in base a quanto specificatamente indicato nelle apposite tabelle del RU che riportano la individuazione delle aree per standard; per quanto riguarda i P1 dovrà essere rispettato l'Art. 13;
- salvo i casi espressamente indicati nelle norme dei singoli DUP *Ex Fornace del Gallitello (PRUSST)* e *1° Centro Direzionale (PRUSST)*, non è consentita la realizzazione di spazi di verde attrezzato e/o parcheggi pubblici sull'estradosso dei solai di copertura di piani seminterrati e/o interrati privati;
- dovranno essere in ogni caso poste a carico dei proponenti le opere di infrastrutturazione stradale ricadenti all'interno del perimetro del DUP, od al margine dello stesso, secondo quanto risultante dai grafici di progetto del RU, e secondo quanto riportato nell'elaborato P-9 anche per ciò che riguarda la attribuzione dei relativi oneri; si dovrà inoltre tenere conto anche di quanto in merito eventualmente ulteriormente specificato nelle norme particolari relative ai singoli DUP;
- dovrà altresì essere posta a carico dei proponenti la realizzazione del Sistema dei Parchi e delle Greenways (rappresentato nell'elaborato P-10, che individua anche le porzioni del

Sistema che dovranno trovare attuazione mediante altri Strumenti di Pianificazione), composto dall'insieme delle aree con caratteristiche di VPA, VCUT, VQ che lo compongono e che ricadono nel perimetro dei relativi DUP;

- nel caso in cui tali aree ricadessero in corrispondenza di Fossi ed incisioni, oltre al rispetto dell'Art. 20.6, qualora tali fossi siano oggetto dello Studio in detto articolo richiamato, si dovrà in ogni caso prevedere la regimazione idraulica degli stessi mediante criteri di bioingegneria, con salvaguardia della zona ripariale e la realizzazione di sistemazioni che configurino un Parco Fluviale;
- per tutte le ulteriori indicazioni da seguire nella progettazione e nella realizzazione degli interventi in corrispondenza delle aree che compongono il Sistema dei Parchi e delle Greenways, si dovrà fare riferimento allo specifico Piano di settore, che comunque dovrà tenere in debito conto l'esigenza di limitare al minimo le necessità manutentive delle aree;
- gli elaborati grafici del RU localizzano in modo indicativo le Superfici Compensative e quelle relative al Sistema dei Parchi e delle Greenways; il PA dovrà localizzare esattamente tali aree, ferma restando la relativa quantificazione derivante dalla applicazione delle norme particolari dei DUP; per le Superfici Compensative in ogni caso si dovrà evitare la eccessiva frammentazione, privilegiandone invece una localizzazione non sfavorita, anche in considerazione della eventuale presenza di previsioni di ERS nel DUP; per le aree relative al Sistema dei Parchi e delle Greenways, potranno essere apportate lievi modifiche, nel rispetto comunque dell'impianto generale e della continuità del Sistema stesso;
- per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli ricadenti nei *Tessuti disomogenei* individuati nel RU, sono consentiti, fino all'approvazione del PA, unicamente gli interventi MO e MS;
- per quanto riguarda le regole ambientali ed ecologiche, dovrà essere garantito il rispetto delle seguenti grandezze urbanistiche:
 - *Dar*: minimo 5 in corrispondenza del Vpr;
 - *Dar*: minimo 10 in corrispondenza del VPA;
 - *Da*: minimo 2 in corrispondenza del Vpr;
 - *Da*: minimo 3 in corrispondenza del VPA;
 - gli spazi pubblici pedonali ed i parcheggi pubblici dovranno essere realizzati in materiali pavimentanti permeabili per almeno il 50 % della Superficie.

40.4 Sono previsti i seguenti usi:

- *Uso insediativo* R1, R2;
- *Uso produttivo* P5, P8, P9, P10.1, P10.2, P11;
- *Uso Culturale e Ricreativo per il Tempo libero* TC1, TC2, TC3.

40.5 DUP *Verderuolo - Epitaffio (PRUSST)*

Il PA prevede l'edificazione privata con i seguenti indici e parametri:

- *Et*: 0,18 mq/mq
- *SC*: minimo 30% *St*
- *Usi*:
 - Residenziali minimo 70% della Sul complessiva;
 - Terziari/Commerciari per la restante quota di Sul;
- *Np*: 3

L'area del fosso Verderuolo interessata dalle risultanze dello Studio della rete idrografica, resta subordinata a quanto previsto dall'Art. 20.6. Alle aree di criticità geologica si applica il disposto di cui all'Art. 5.3.

Il Progetto delle Opere di Urbanizzazione per il DUP, conformemente a quanto riportato nell'elaborato P-9, dovrà contenere le seguenti opere:

- A 2.1.3
- A 2.1.6
- A 2.1.15
- A 2.1.4

Dovranno essere previste a carico dei proponenti le esecuzioni delle seguenti opere:

- A 2.1.3
- A 2.1.6

Il PA comprende anche aree ricadenti nel Piano "Beguinet" relativo al comparto di Parco Aurora e dallo stesso piano già destinate a verde pubblico.

Tali aree, alle quali non viene attribuito alcun diritto edificatorio, saranno messe a disposizione del soggetto attuatore del PA per consentire la realizzazione del tracciato viario di accesso ai lotti privati e di collegamento tra Via Sanremo e Via Enna, così come risultante dagli elaborati grafici di progetto del RU.

40.6 DUP Poggio Tre Galli

Il PA prevede l'edificazione privata con i seguenti indici e parametri:

- *Et*: 0,23 mq/mq
- *SC*: minimo 30% della *St*
- *Usi*:
 - Residenziali minimo 70% della *Sul* complessiva;
 - Terziari/Commerciali per la restante quota di *Sul*;
- *Np*: 4

In corrispondenza della Superficie Compensativa è prevista la realizzazione di interventi di ERS con i parametri edilizi specificatamente indicati nelle apposite tabelle del RU che riportano la individuazione delle aree per standard.

Il Progetto delle Opere di Urbanizzazione per il DUP, conformemente a quanto riportato nell'elaborato P-9, dovrà contenere le seguenti opere:

- B 2.2.2
- B 2.2.20
- A 2.1.7

Dovranno essere previste a carico dei proponenti le esecuzioni delle seguenti opere:

- B 2.2.2
- B 2.2.20
- A 2.1.7

40.7 DUP Malvaccaro

Il PA prevede l'edificazione privata con i seguenti indici e parametri:

- *Et* = 0,17 mq/mq
- *SC*: minimo 20% *St*
- *Usi*:
 - Residenziali minimo 70% *Sul* complessiva;
 - Terziari/Commercial per la restante quota di *Sul*;
- *Np*: 3

L'area del fosso Malvaccaro interessata dalle risultanze dello Studio della rete idrografica, resta subordinata a quanto previsto dall'Art. 20.6.

40.8 DUP Macchia Giocoli

Il PA prevede l'edificazione privata con i seguenti indici e parametri:

- *Et* = 0,23 mq/mq
- *SC*: minimo 35% *St*
- *Usi*:
 - Residenziali minimo 70% *Sul* complessiva;
 - Terziari/Commerciali per la restante quota di *Sul*;
- *Np*: 4

In corrispondenza della Superficie Compensativa è prevista la realizzazione di interventi di ERS con i parametri edilizi specificatamente indicati nelle apposite tabelle del RU che riportano la individuazione delle aree per standard.

L'area del fosso Malvaccaro interessata dalle risultanze dello Studio della rete idrografica, resta subordinata a quanto previsto dall'Art. 20.6. Alle aree di criticità geologica si applica il disposto di cui all'Art. 5.3.

Il Progetto delle Opere di Urbanizzazione per il DUP, conformemente a quanto riportato nell'elaborato P-9, dovrà contenere le seguenti opere:

- A 2.3.3
- A 2.3.4
- A 2.3.5

Dovranno essere previste a carico dei proponenti le esecuzioni delle seguenti opere:

- A 2.3.3
- A 2.3.4
- A 2.3.5

40.9 DUP *Via dei Molinari*

Il PA prevede l'edificazione privata con i seguenti indici e parametri:

- $Et = 0,23 \text{ mq/mq}$
- $SC: \text{ minimo } 35\% \text{ St}$
- *Usi:*
 - Residenziali minimo 70% Sul complessiva;
 - Terziari/Commerciali per la restante quota di Sul;
- $Np: 4$

In corrispondenza della Superficie Compensativa è prevista la realizzazione di interventi di ERS con i parametri edilizi specificatamente indicati nelle apposite tabelle del RU che riportano la individuazione delle aree per standard; nella parte di SC ricadente in areale di criticità geologica saranno consentiti esclusivamente interventi di sistemazione a verde.

L'area del fosso Malvaccaro interessata dalle risultanze dello Studio della rete idrografica, resta subordinata a quanto previsto dall'Art. 20.6. Alle aree di criticità geologica si applica il disposto di cui all'Art. 5.3.

Il Progetto delle Opere di Urbanizzazione per il DUP, conformemente a quanto riportato nell'elaborato P-9, dovrà contenere le seguenti opere:

- A 2.3.2

Dovranno essere previste a carico dei proponenti le esecuzioni delle seguenti opere:

- A 2.3.2

40.10 DUP *Rossellino Nord - Sud*

Il PA prevede l'edificazione privata con i seguenti indici e parametri:

- $Et = 0,15 \text{ mq/mq}$
- $SC: \text{ minimo } 25\% \text{ St}$
- *Usi:*
 - Residenziali massimo 70% Sul complessiva;
 - Terziari/Commerciali per la restante quota di Sul;
- $Np: 3$

Il Progetto delle Opere di Urbanizzazione per il DUP, conformemente a quanto riportato nell'elaborato P-9, dovrà contenere le seguenti opere:

- B 3.1.2

- B 3.1.1

Dovrà essere prevista a carico dei proponenti, per il DUP Rossellino Nord, l'esecuzione della seguente opera:

- B 3.1.2

40.11 DUP *Ex Fornace del Gallitello (PRUSST)*

Il PA, conformemente ai contenuti della delibera G.C. n. 86/2007, prevede l'edificazione privata con i seguenti indici e parametri, desunti dai dati dimensionali di cui alla citata delibera:

- $Et = 0,49 \text{ mq/mq}$
- $SC: \text{ minimo } 35\% \text{ St}$
- *Usi:*
 - Residenziali 60% Sul complessiva;
 - Terziari/Commerciali 35% della Sul complessiva;
 - Attività di pubblico interesse 5% della Sul complessiva;
- $Np: 7$

L'area del fosso Malvaccaro interessata dalle risultanze dello Studio della rete idrografica, resta subordinata a quanto previsto dal precedente Art. 20.6.

Il PA prevede la cessione gratuita al Comune di un Lotto di circa mq 21.500 per la realizzazione di un'area pubblica attrezzata con possibilità di realizzare volumetrie volte esclusivamente alla costruzione di asili nido e/o scuole. La sistemazione a verde di base di tale Lotto risulta a carico dei privati.

E' consentita la realizzazione di spazi di verde attrezzato e/o parcheggi pubblici sull'estradosso dei solai di copertura di piani seminterrati e/o interrati privati purché le superfici pubbliche siano effettivamente tali: pertanto, dovrà prevedersi, al di sopra delle opere private uno strato superficiale di adeguato spessore, da trasformare a verde attrezzato (aiuole, percorsi pedonali, panchine, aree per il gioco, ecc.) e/o parcheggi pubblici. Per la realizzazione di tali opere pubbliche superficiali non sarà consentito lo scomuto del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione. Le porzioni superficiali di

tali aree, da trasformare ai sensi della presente norma, non saranno cedute al Comune, restando in proprietà al Consorzio attuatore o agli assegnatari dei lotti edificabili, che dovranno impegnarsi alla futura manutenzione ordinaria e straordinaria e obbligarsi a consentirne il pubblico accesso e la libera fruizione.

Il Progetto delle Opere di Urbanizzazione per il DUP, conformemente a quanto riportato nell'elaborato P-9, dovrà contenere le seguenti opere:

- A 2.3.1
- A 3.1.6
- A 3.1.7

Dovranno essere previste a carico dei proponenti le esecuzioni delle seguenti opere:

- A 2.3.1
- A 3.1.6
- A 3.1.7

40.12 DUP Vallone di S. Lucia

Ai fini dell'attuazione, l'intervento potrà essere articolato in diversi PA, sulla base di uno schema di assetto complessivo predisposto dall'Amministrazione Comunale.

I PA prevedono l'edificazione privata con i seguenti indici e parametri:

- $Et = 0,10 \text{ mq/mq}$
- $SC: 80\% St$
- *Usi:*
 - Residenziali minimo 70% Sul complessiva;
 - Terziari/Commerciari per la restante quota di Sul;
- $Np: 3$

Alle aree di criticità geologica si applica il disposto di cui all'Art. 5.3.

Per ogni PA si dovrà garantire la percentuale minima di SC su indicata. In alternativa si dovranno prevedere particolari forme di compensazione di detta superficie tra i vari PA. All'interno di ogni PA l'edificazione privata dovrà rispettare le percentuali prescritte di destinazione d'uso e sarà concentrata in aree marginali, limitrofe ai tessuti consolidati della città, in modo da garantire la continuità complessiva del parco. Dette aree di concentrazione saranno opportunamente valutate in relazione al costruito ed al costruibile, in termini di rapporto formale e dimensionale dell'architettura esistente e da realizzare. In considerazione delle analisi morfologiche e tipologiche di dettaglio compiute dal PA, e dei conseguenti carichi insediativi ritenuti compatibili con il Parco, quota parte dell'edificazione privata potrà essere trasferita su suoli di proprietà comunale in Ambito Urbano, ai sensi dell'Art. 5.5: in tal caso è previsto un incremento dell'indice Et pari al 30%.

In sede di PA potranno essere individuate, in funzione delle analisi di dettaglio compiute dallo stesso strumento attuativo, aree destinate ad orti urbani e spazi verdi privati, che integrino la destinazione prevalente a Parco pubblico. Per dette aree il PA individuerà, nell'ambito dei parametri riconosciuti dal RU, meccanismi di incentivazione, per i privati proprietari, rivolti alla salvaguardia e mantenimento degli orti e spazi verdi.

Al fine di consentire l'attivazione della trasformazione a Parco Urbano connessa alla riqualificazione dell'edificato residenziale preesistente ubicato ai margini del Vallone di S. Lucia, il RU consente, in attesa della redazione dello schema di assetto complessivo e dei successivi PA, l'intervento di demolizione e ricostruzione DR1 e DR3 con ampliamento AM della Sul preesistente derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità ad aree ricadenti fra quelle da conservare a verde nel DUP, a condizione che:

- tali aree appartengano al medesimo proprietario del fabbricato da demolire e ricostruire in ampliamento;
- il privato stipuli preventivamente apposito atto di cessione bonaria delle aree ricadenti fra quelle da conservare a verde, così come individuate in base alla linea tracciata di cui al prosieguo della presente Norma, al Comune;
- L'indice territoriale sull'intera area (porzione ceduta più porzione da assoggettare all'intervento di riqualificazione) non superi, tenendo conto dell'edificato esistente e dell'ampliamento consentito, il valore di 0,10 mq/mq, mentre l'indice fondiario sull'area in proprietà privata non superi, ad intervento di riqualificazione ultimato, il valore di 0,20 mq/mq;
- l'intervento di demolizione e ricostruzione in ampliamento è relativo a tutti gli immobili, legittimi o comunque condonati.

In tali interventi dovranno essere rispettate le seguenti grandezze edilizie:

- $Np = 2$;
- $Df =$ minimo 10 ml;
- Ds e $Dc =$ minimo 5 ml.

Ai fini dell'applicabilità della presente norma, sugli elaborati grafici del RU è riportata una linea di confine che individua, a monte, l'ambito contenente edificato esistente da riqualificare e, a valle, le aree da conservare a verde e da cedere al Comune in cambio del diritto edificatorio premiante.

Il Progetto delle Opere di Urbanizzazione per il DUP, conformemente a quanto riportato nell'elaborato P-9, dovrà contenere le seguenti opere:

- B 3.2.1
- B 2.2.40
- B 2.2.41
- B 2.2.42
- B 2.1.3
- B 2.1.4

Dovrà essere prevista a carico dei proponenti l'esecuzione della seguente opera:

- B 3.2.1

40.13 DUP Centro Studi

Il PA prevede l'edificazione privata con i seguenti indici e parametri:

- $Et = 0,15 \text{ mq/mq}$
- $SC: 70\% St$
- $Usi:$
 - Residenziali minimo 70% Sul complessiva;
 - Terziari/Commerciari per la restante quota di Sul;
- $Np: 3$

In corrispondenza di parte della Superficie Compensativa è prevista la realizzazione di interventi di ERS con i parametri edilizi specificatamente indicati nelle apposite tabelle del RU che riportano la individuazione delle aree per standard.

Il PA, dovrà prevedere le seguenti attrezzature pubbliche o di interesse pubblico: il completamento degli edifici scolastici in corso di esecuzione, la realizzazione delle greenways, di una palestra comprensoriale e di altre attrezzature (sportive, ricettive, etc.) a servizio delle strutture esistenti.

Ai fini dell'attuazione, il PA potrà essere articolato in due o più comparti omogenei. Per ogni comparto il PA dovrà garantire la percentuale minima di SC su indicata o prevedere particolari forme di compensazione di detta superficie tra i vari comparti. All'interno di ogni comparto l'edificazione privata, che dovrà rispettare le percentuali prescritte di destinazione d'uso, sarà concentrata in aree marginali, limitrofe ai tessuti consolidati della città.

Il PA dovrà contenere uno studio di dettaglio relativo all'accessibilità al Distretto, in riferimento alle attrezzature di interesse comunale e sovracomunale insediate, con previsione di nuova viabilità e di idonee aree di sosta per i mezzi di trasporto.

Il Progetto delle Opere di Urbanizzazione per il DUP, conformemente a quanto riportato nell'elaborato P-9, dovrà contenere le seguenti opere:

- A 2.1.9
- A 2.1.10
- A 2.1.12
- A 2.2.1
- A 2.1.4a
- A 2.1.8
- A 2.1.11
- A 2.1.13

Dovranno essere previste a carico dei proponenti le esecuzioni delle seguenti opere:

- A 2.1.9
- A 2.1.10
- A 2.1.12
- A 2.2.1

40.14 DUP *Pascon Grande*

Il PA prevede l'edificazione privata con i seguenti indici e parametri:

- *Et* = 0,15 mq/mq
- *SC*: minimo 15% *St*
- *Usi*:
 - Residenziali minimo 70% Sul complessiva;
 - Terziari/Commerciali per la restante quota di Sul;
- *Np*: 3

40.15 DUP *Via Canale*

Il PA prevede l'edificazione privata con i seguenti indici e parametri:

- *Et* = 0,18 mq/mq
- *SC*: minimo 40% *St*
- *Usi*:
 - Terziari/Commerciali minimo 75% Sul complessiva;
 - Residenziali per la restante quota di Sul;
- *Np*: 4

In corrispondenza di parte della Superficie Compensativa è prevista la realizzazione di interventi di ERS con i parametri edilizi specificatamente indicati nelle apposite tabelle del RU che riportano la individuazione delle aree per standard.

L'area del fosso Pascon Grande interessata dalle risultanze dello Studio della rete idrografica, resta subordinata a quanto previsto dall'Art. 20.6.

Il Progetto delle Opere di Urbanizzazione per il DUP, conformemente a quanto riportato nell'elaborato P-9, dovrà contenere le seguenti opere:

- A 4.1.2
- A 4.1.3
- B 1.2.1

Dovranno essere previste a carico dei proponenti le esecuzioni delle seguenti opere:

- A 4.1.2
- A 4.1.3
- B 1.2.1

40.16 DUP *1° Centro Direzionale (PRUSST)*

Il PA, conformemente alla proposta attuativa PRUSST in itinere, prevede l'edificazione privata con i seguenti indici e parametri, desunti dalla citata proposta:

- *Et* = 1,10 mq/mq, comprensivo delle Sul da demolire e ricostruire
- *SC*: minimo 30% *St*
- *Usi*:

Residenziale massimo 52% Sul complessiva;

Terziario/Commerciale per la restante quota di Sul;

- *Np*: 10

E' consentita la realizzazione di spazi di verde attrezzato e/o parcheggi pubblici sull'estradosso dei solai di copertura di piani seminterrati e/o interrati privati purché le superfici pubbliche siano effettivamente tali: pertanto, dovrà prevedersi, al di sopra delle opere private uno strato superficiale di adeguato spessore, da trasformare a verde attrezzato (aiuole, percorsi pedonali, panchine, aree per il gioco, ecc.) e/o parcheggi pubblici. Per la realizzazione di tali opere pubbliche superficiali non sarà consentito lo scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione. Le porzioni superficiali di tali aree, da trasformare ai sensi della presente norma, non saranno cedute al Comune, restando in proprietà al Consorzio attuatore o agli assegnatari dei lotti edificabili, che dovranno impegnarsi alla futura manutenzione ordinaria e straordinaria e obbligarli a consentirne il pubblico accesso e la libera fruizione.

Il Progetto delle Opere di Urbanizzazione per il DUP, conformemente a quanto riportato nell'elaborato P-9, dovrà contenere la seguente opera:

- B 3.5.3

Dovrà essere prevista a carico dei proponenti l'esecuzione della seguente opera:

- B 3.5.3

40.17 DUP *Verderuolo Inferiore Nord*

Il PA prevede l'edificazione privata con i seguenti indici e parametri:

- *Et*: 0,20 mq/mq

- *Incremento della Sul del preesistente ristorante, da demolire per consentire l'allargamento viario riportato sui grafici di RU, pari al 50%*
- *SC: minimo 25% St*
- *Usi:*
 - Residenziali minimo 70% della Sul complessiva;
 - Terziari/Commerciali per la restante quota di Sul;
- *Np: 3*

Nel Distretto potrà essere trasferita quota parte delle Sul, afferente gli immobili da demolire all'interno dell'Ambito assoggettato a Piano di Recupero di cui al successivo Art. 39.5.

All'interno dei Tessuti disomogenei ricompresi nel DUP potranno essere realizzate, in aggiunta a quanto previsto per il Tessuto disomogeneo, le Sul derivanti dagli indici del DUP relative alle porzioni di proprietà da cedere per la realizzazione della nuova viabilità. Tale meccanismo potrà essere attivato per intervento diretto nell'ambito della normativa del Tessuto disomogeneo, previa stipula preventiva dell'atto di cessione delle dette superfici.

Il Progetto delle Opere di Urbanizzazione per il DUP, conformemente a quanto riportato nell'elaborato P-9, dovrà contenere le seguenti opere:

- B 2.3.2
- B 2.3.5

Dovrà essere prevista l'esecuzione della seguente opera a carico dei proponenti:

- B 2.3.2

40.18 DUP *Verderuolo Inferiore Sud*

Il PA prevede l'edificazione privata con i seguenti indici e parametri:

- *Et: 0,23 mq/mq*
- *SC: minimo 60% St*
- *Usi:*
 - Residenziali minimo 70% della Sul complessiva;
 - Terziari/Commerciali per la restante quota di Sul;
- *Np: 3*

L'indice *Et* su riportato è l'indice medio del Distretto risultante dall'applicazione dei seguenti valori:

- *Et: 0,45 mq/mq* attribuito alle aree del Distretto già ricadenti in Zona C11 di P.R.G.;
- *Et: 0,10 mq/mq* attribuito alle aree del Distretto già ricadenti in Zona F2C-F6A di P.R.G.

Il PA dovrà prevedere la realizzazione del Parco Urbano individuato sui grafici di RU e, per garantire continuità con l'adiacente DUP Vallone di S. Lucia, dovrà individuare una ipotesi di massima relativa al parco fino al tracciato del Ponte Attrezzato.

Il Progetto delle Opere di Urbanizzazione per il DUP, conformemente a quanto riportato negli elaborati P-9 e P-10, dovrà contenere le seguenti opere:

- B 2.3.3

Dovrà essere prevista a carico dei proponenti l'esecuzione della seguente opera:

- B 2.3.3

40.19 DUP *S. Antonio La Macchia*

Ai fini del coordinamento degli interventi, e ferma restando la possibilità di attuare, successivamente all'approvazione del PA, l'edificazione sulla parte di area non interessata all'insediamento della Guardia di Finanza, il Progetto di Piano dovrà comprendere la nuova sede della Guardia di Finanza, di competenza del Ministero Infrastrutture e Trasporti e da realizzarsi, nell'area indicata sugli elaborati grafici di RU, secondo il Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 15 novembre 2005.

Sulla restante area il PA prevede l'edificazione privata con i seguenti indici e parametri:

- *Et: 0,25 mq/mq*
- *SC: minimo 35% St*
- *Usi:*
 - Residenziali massimo 50% della Sul complessiva;
 - Terziari/Commerciali per la restante quota di Sul;
- *Np: 4*

Alla Sul risultante dall'applicazione del su indicato indice territoriale potrà essere aggiunta la Sul dell'esistente capannone da demolire.

40.20 DUP *Costa della Gaveta*

Il PA prevede l'edificazione privata con i seguenti indici e parametri:

- *Et: 0,25 mq/mq*
- *SC: minimo 35% St*
- *Usi:*
 - Residenziali massimo 50% della Sul complessiva;
 - Terziari/Commerciali per la restante quota di Sul;
- *Np: 4*

Alle aree di criticità geologica si applica il disposto di cui all'Art. 5.3.

Il Progetto delle Opere di Urbanizzazione per il DUP, conformemente a quanto riportato nell'elaborato P-9, dovrà contenere le seguenti opere:

- B 1.3.2
- B 1.3.1

Dovrà essere prevista l'esecuzione a carico dei proponenti le seguenti opere:

- B 1.3.2

La progettazione della Pianificazione Attuativa potrà essere effettuata anche in modo articolato nei due sub-comparti individuati sugli elaborati grafici del RU, fermo restando il rispetto della infrastrutturazione viaria ivi indicata.

Art. 41 Previsioni previgenti riconfermate, con o senza modifiche, Programmi o Piani Attuativi vigenti, "Diritti Acquisiti", Zone da assoggettare a PdR

41.1 Nei seguenti strumenti esecutivi vigenti (Programmi o Piani Attuativi) al momento dell'adozione del RU e da esso riconfermati, si applica la disciplina già definita da ogni singolo strumento e da eventuali successive varianti:

- Piano Particolareggiato Zona F4A Comparto 1;
- PdR Cocuzzo-Contratto di Quartiere;
- Programma Integrato Aggiornato (P.I.A.) per la riqualificazione del settore nord-occidentale ("Ponte Attrezzato") Zone CP-F6D1-F6D2-F6D3;
- PPI Bucaletto.

41.2 Per quanto riguarda specificatamente il Piano di Recupero Cocuzzo - Poggio Tre Galli si rende necessario adeguare il perimetro di piano alle reali caratteristiche della proprietà fondiaria e alle risultanze degli studi condotti circa i diritti urbanistici esistenti in zona. Alla luce di quanto sopra esposto, è risultato che l'area di PdR che produce cubatura per l'edilizia privata è pari a mq 26.918 contro gli iniziali mq 23.939.

Alle aree di criticità geologica si applica il disposto di cui all'Art. 5.3.

A seguito delle verifiche riguardanti anche le demolizioni da attuare, per l'edilizia residenziale privata, restando invariato l'indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,30 mc/mq da applicare alle aree appartenenti al comprensorio E3 non asservite ai fabbricati e mai espropriate, si avranno i seguenti volumi:

provenienti da aree:		
mq 26.918 x 0,30 =	mc	8.075,40
provenienti da demolizioni:	mc	1.176,48
in totale	mc	9.251,88

da realizzare nelle superfici integrate individuate e nel rispetto delle seguenti norme:

1) Area a nord dell'intervento ATER:

edilizia privata esistente

- sono consentiti interventi di MO, MS, RC, RE1, RE2, DR1, DR2, DR3;
- sono consentiti gli usi: R1, P3.2, P3.3, P5.1, P8.1, TC1;
- in caso di demolizione e ricostruzione, i nuovi fabbricati non potranno superare i tre livelli e la distanza da altri fabbricati dovrà essere almeno pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto;
- i lotti di pertinenza dell'edilizia privata esistente devono essere mantenuti a cura dei proprietari;
- è sempre consentita la realizzazione di vialetti, piccoli muri di contenimento, giardini e la piantumazione di alberi ed arbusti decorativi.

In questa area deve essere previsto verde pubblico attrezzato per almeno mq 2.800, e parcheggi pubblici per almeno mq 850.

Il progetto del verde pubblico attrezzato deve essere concordato con l'Ufficio competente del Comune.

2) Area a sud dell'intervento ATER:

edilizia privata di nuovo impianto

- cubatura consentita mc 9.251,88;
- l'edilizia privata di nuovo impianto deve essere di tipo estensivo, dovranno pertanto essere previste almeno quattro sagome edilizie;
- la distanza tra fabbricati deve essere di almeno 10,00 ml;
- gli edifici si svilupperanno al massimo su quattro livelli fuori terra;
- garage, depositi e cantinole se interrati per almeno il 75% del loro volume non producono volume urbanistico;
- è consentita la realizzazione di rampe di accesso ai piani interrati se destinati a garage, depositi e cantinole;
- è consentito realizzare serre o verande che, se progettate con specifico riferimento alle tecnologie per il contenimento dei consumi energetici, non producono volume urbanistico;
- la progettazione architettonica può integrare l'utilizzo di pannelli fotovoltaici o qualsiasi altra tecnologia, sia sugli edifici, sia su spazi liberi del lotto edificatorio, sia su manufatti o opere della sistemazione esterna.

In questa area deve essere previsto verde pubblico per almeno mq 2.700 e aree per parcheggio pubblico per almeno mq 330.

3) Norme generali

- in tutta l'area perimetrata dal PdR, compreso l'area di pertinenza dell'ATER, la sistemazione di scarpate e di aree libere deve essere eseguita con tecniche di ingegneria naturalistica; qualora le condizioni geologiche non lo permettano, il consolidamento naturalistico può essere aiutato dalla realizzazione di muri di sostegno in cemento armato da rivestire obbligatoriamente in pietra locale.

Prima della richiesta delle autorizzazioni all'edificazione, il consorzio redige un progetto planovolumetrico dell'intera zona, corredato dallo schema di convenzione e da eventuali pareri di altri enti, e lo presenta all'Amministrazione Comunale per l'approvazione, previa emissione di attestazione della coerenza delle previsioni proposte con le presenti norme.

41.3 Il P.I.A. del "Ponte Attrezzato", originariamente definito dagli elaborati tecnici ed amministrativi di cui al Protocollo d'Intesa sottoscritto tra Comune e soggetto attuatore privato nel 1998, allo stato parzialmente realizzato per la parte relativa al progetto dell'opera pubblica in appalto (collegamento meccanizzato), si attua conformemente all'aggiornamento in corso di definizione tra le parti e relativo alle modalità di completamento del programma nella zona di Monte Cocuzzo (arrivo delle scale mobili, piazza, parcheggi pubblici e aree di verde, nuovo tracciato di Via Tammone, edilizia residenziale e terziaria privata per complessivi mc 48.000). La definizione del nuovo Protocollo d'Intesa e dei relativi elaborati, da approvarsi in Consiglio Comunale, costituirà elemento di dettaglio del RU per l'attuazione degli interventi previsti. Nel nodo di fondovalle è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici.

41.4 I seguenti strumenti esecutivi (Programmi o Piani Attuativi), vigenti al momento dell'adozione del RU e da esso riconfermati, dovranno essere oggetto di apposite Varianti di adeguamento alla disciplina modificata, oppure alle particolari procedure di seguito espone nel dettaglio con riferimento al singolo caso:

41.4.1 Progetto di Utilizzazione Zona F12 Verderuolo Inferiore

L'attuazione delle previsioni seguenti viene conseguita dal consorzio dei proprietari che opera secondo le norme statali che disciplinano l'istituto del consorzio;

Destinazioni d'uso ammesse:

P5.1; P5.2; P5.3; P7; P8.1; P8.2; P8.4; P9; P11;

R1, R2;

TC1.

Edificabilità consentita:

attrezzature private di interesse pubblico: mc 30.000, di cui:

35% per uso R;

almeno il 25% per uso P5 - P7 - P11;

fino al 40% per gli altri usi.

attrezzature pubbliche: mc 10.000;

da realizzare a cura dell'amministrazione comunale su un lotto appositamente ceduto gratuitamente dai consorziati;

Altezza max edifici: quattro livelli fuori terra;

Per gli usi P8, P9, le superfici di uso pubblico con caratteristiche distributive (percorsi coperti, ballatoi, gallerie, ecc.) non sono da considerare Sul;

I consorziati hanno l'obbligo di stipulare apposita convenzione con l'amministrazione nella quale affermano la cessione gratuita del lotto pubblico e delle aree per l'urbanizzazione primaria, nonché l'esecuzione a carico dei consorziati delle opere di urbanizzazione;

Per le previsioni riferite alle attrezzature private di interesse pubblico, il maggior valore prodotto dall'uso residenziale concesso con le norme seguenti, rispetto alle previsioni iniziali, è da considerare compensativo dell'obbligo, per i consorziati, di realizzare a loro spese e di cedere gratuitamente all'amministrazione comunale il tratto di strada previsto dal RU e compreso nel perimetro della zona ex F12 (fermo restando l'obbligo di garantire un raccordo con l'attuale viabilità di accesso da Via Quintana Miella e di progettare ed eseguire a proprio carico i lavori di ricomposizione dell'intera rotatoria di Viale dell'Unicef), obbligo aggiuntivo rispetto a quelli di cui al punto precedente.

Per le previsioni riferite alle attrezzature pubbliche, i consorziati possono scegliere di realizzare per se il 35% (mc 3.500) della volumetria prevista (mc 10.000), da utilizzare per gli usi R, P5, P7, P11, a condizione che costruiscano a loro spese e cedano gratuitamente all'amministrazione comunale il 30% (mc 3.000) della stessa volumetria ed il relativo carico urbanistico prescritto; in questo caso la volumetria pubblica, la cui destinazione d'uso sarà indicata dall'amministrazione, sarà realizzata nell'edificio privato, o ad esso aderente, comunque gestibile e fruibile in modo autonomo. Nel caso in cui non si dia luogo alla individuazione di una porzione di lotto autonomo ospitante tale volumetria, la convenzione sopra richiamata non prescriverà la cessione del lotto pubblico, ma le caratteristiche prestazionali della volumetria da realizzare. Nel caso in cui, invece, si dia luogo alla indicata individuazione, nella Convenzione dovrà essere ricompresa la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del lotto e dell'edificio ospitante la volumetria citata.

La volumetria rimanente per le attrezzature pubbliche ed ammontante a mc 3.500, resterà nella disponibilità dell'amministrazione comunale che la trasferirà in altro sito adatto ad ospitarla, da individuare all'occorrenza, anche in aggiunta a quote ivi già previste;

Prima della richiesta delle autorizzazioni all'edificazione, il consorzio redige un progetto planovolumetrico dell'intera zona, corredato dallo schema di convenzione e da eventuali pareri di altri enti, e lo presenta all'Amministrazione Comunale per l'approvazione, previa emissione di attestazione della coerenza delle previsioni proposte con le presenti norme.

41.4.2 Piano di Lottizzazione Zona D10 San Vito

La volumetria complessiva di Piano potrà essere destinata per una quota massima del 70% ad uso residenziale, previa stipula di Convenzione Urbanistica aggiuntiva ed integrativa di quella esistente (da effettuarsi entro il termine di mesi sei dalla approvazione del presente RU, fermo restando l'obbligo di osservanza di quanto concettualmente già contenuto nella Convenzione in corso di validità), nella quale dovranno altresì essere inseriti i seguenti obblighi a carico dei lottizzanti, con particolare riferimento ad opere aggiuntive concernenti la realizzazione di un nuovo adeguato sottopasso della linea ferroviaria RFI:

- cessione gratuita, in proprietà all'Amministrazione Comunale, di tutte le aree interessate dalle opere, e delle opere stesse entro sei mesi dalla emissione del Certificato di Collaudo Finale;
- progettazione esecutiva, oneri per la sicurezza, direzione lavori e collaudo delle opere;
- esecuzione dei lavori, compreso eventuali oneri per espropri;
- versamento oneri richiesti da RFI per i rallentamenti in fase di esecuzione delle opere.

A cura dell'Amministrazione Comunale rimangono le sole procedure di esproprio delle aree ricadenti al di fuori del perimetro del PA vigente, la titolarità e responsabilità delle procedure per l'acquisizione di tutti i pareri ed i permessi necessari per la esecuzione dei lavori di realizzazione del nuovo sottopasso della linea ferroviaria RFI e la designazione del Collaudatore delle opere.

I Lottizzanti potranno scomputare la quota aggiuntiva di oneri di urbanizzazione (derivante dal cambio di destinazione d'uso), rispetto a quanto già calcolato e già ammesso a scomputo per le opere di urbanizzazione inserite nel PA vigente.

Nelle more dell'iter di perfezionamento di quanto sopra indicato, i lottizzanti potranno comunque procedere alla realizzazione delle altre opere di urbanizzazione già previste nel

PA vigente, nonché alle relative edificazioni, in forza del citato strumento urbanistico che resta valido anche nel periodo di salvaguardia.

In caso di successiva diversa determinazione dei lottizzanti, anche causata da eventuale mancata stipula della Convenzione nei termini e secondo le modalità sopra riportate, avrà luogo la decadenza delle relative previsioni di edilizia con destinazione d'uso residenziale contenute nel presente RU, rimanendo quindi in vigore le precedenti previsioni di cui al PA vigente.

41.4.3 Piano di Lottizzazione Zona D10 Via Grippo

La volumetria complessiva del vigente Piano potrà essere destinata per una quota massima del 50% ad uso residenziale. Il Piano dovrà prevedere l'adeguamento agli standard di legge e la cessione gratuita al Comune della quantità di superficie compensativa indicata nelle apposite tabelle del RU che riportano la individuazione delle aree per standard.

41.4.4 PRUSST Via Ancona

Nell'areale perimetrato sugli elaborati grafici del RU è consentito l'intervento NI per la realizzazione di un edificio previa approvazione, da parte del competente Ufficio comunale, di un progetto planivolumetrico nel rispetto dei seguenti parametri:

- Sul massima realizzabile = mq. 1.600
- Le destinazioni consentite sono quelle indicate al precedente Art. 40.4, con percentuale massima residenziale pari al 70% della Sul;
- Numero massimo piani fuori terra (lato Via Ancona) = 4;
- Rispetto dell'allineamento del nuovo fabbricato con gli edifici attigui;
- Distanza dai confini, minimo ml. 5.

Il progetto dovrà prevedere la demolizione dei manufatti preesistenti, la cessione gratuita al Comune delle aree di standard per verde e parcheggi, la realizzazione a cura e spese dei proponenti dell'allargamento viario indicato sui grafici di RU.

41.4.5 PRUSST ex Mulino Pascon Grande

Nell'areale perimetrato sugli elaborati grafici del RU è consentito l'intervento DR per la realizzazione di un edificio in sostituzione del vecchio mulino, previa approvazione, da parte del competente Ufficio comunale, di un progetto planivolumetrico nel rispetto dei seguenti parametri:

- Sul massima realizzabile = mq 1.800;
- Le destinazioni consentite sono quelle indicate al precedente Art. 40.4, con percentuale minima residenziale pari al 70% della Sul;
- Numero massimo piani fuori terra = 3;
- Distanza dai confini, minimo ml 5.

Il progetto dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree di standard per verde e parcheggi e la realizzazione a cura e spese dei proponenti dell'adeguamento di Via Lamarmora come indicato sui grafici di RU.

41.4.6 Piano di Lottizzazione F4B2-PRUSST via Ciccotti

L'intervento consiste nella realizzazione di fabbricati al fine di soddisfare la domanda residenziale e di servizi dell'area, determinata principalmente dalla Università di Basilicata.

Il fabbricato dovrà essere posto in linea con i fabbricati esistenti e dovrà avere altezza massima pari a quanto previsto nella zona F4B.

I parametri urbanistici, dimensionalmente ridotti rispetto alle schede PRUSST approvate in Consiglio Comunale, sono i seguenti:

- | | |
|--|------------|
| - superficie utile residenziale | mq. 3.500; |
| - superficie utile residence alberghiero | mq. 2.700; |
| - superficie utile commerciale | mq. 1.910; |
| - superficie utile direzionale | mq. 980; |

L'edificazione dovrà inoltre essere dotata di parcheggi nei limiti di quanto previsto dalla L. 122/89.

Dovranno essere realizzati gli standard a parcheggi previsti dalla DL. 1444/68, nel mentre gli altri standard, qualora la morfologia dell'area non ne dovesse permettere una ragionevole fruibilità, dovranno essere monetizzati.

Sarà a carico del soggetto attuatore progettare, realizzare, collaudare una gradinata ed un ascensore per almeno 12 persone, da realizzarsi all'interno del previsto fabbricato, da trasferire gratuitamente al Comune. Tale manufatto, che sarà realizzato a scomputo degli

oneri di urbanizzazione secondaria, dovrà garantire il collegamento pedonale tra la Via Ciccotti, all'altezza del Covo degli Arditi, e la sottostante area dell'Università di Basilicata. Sarà inoltre a carico del soggetto attuatore progettare, realizzare, collaudare una strada di collegamento tra la Via Ciccotti, all'altezza del Distretto Militare, e la sottostante area dell'Università di Basilicata, su aree che il Comune andrà ad espropriare.

Gli oneri per la realizzazione di tale opera, fatta eccezione per gli espropri, saranno a completo carico del soggetto attuatore e non potranno essere oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria o secondaria.

41.4.7 Piano di Lottizzazione F4B1-PRUSST ex Fornace La Sala

Il completamento dell'areale perimetrato sui grafici di RU avviene tramite apposita variante al Piano di Lottizzazione vigente. Il PA, conformemente ai contenuti della delibera G.C. n. 84/2007, prevede l'edificazione privata con i seguenti indici e parametri, desunti dai dati dimensionali di cui alla citata delibera:

- *Et: 0,49 mq/mq*
- *Usi:*
 - Residenziali 65% della Sul complessiva;
 - Terziari/Commerciari 20% della Sul complessiva;
 - Attività di pubblico interesse 15% della Sul complessiva;
- *H massima pari a quella del vigente PdL.*

Il PA prevede la cessione gratuita al Comune di un Lotto di circa mq. 2000 per la realizzazione, a cura e spese dei privati, di un'area attrezzata a verde e/o piazza senza volumetrie.

41.5 Nei lotti rimasti inedificati all'interno di Piani Attuativi in corso di attuazione è possibile trasferire, in deroga alla volumetria massima insediabile definita da tali piani, diritti edificatori residui spettanti a privati, in forza di situazioni acclamate da atti ufficiali e validi, rivenienti da altre aree dell'Ambito Urbano. Nel caso in cui le quantità di standard di cui al D.l. 1444/68 previsti da tali PA soddisfino anche le nuove cubature da insediare e non vengano modificate le previsioni di aree per urbanizzazioni primarie e secondarie, detti trasferimenti volumetrici, da autorizzare con apposita delibera di Consiglio Comunale, non comporteranno varianti ai PA; in caso contrario sarà necessaria apposita e specifica variante allo strumento attuativo secondo le procedure di legge. Nelle delibere di autorizzazione dovranno essere espressamente individuati, di volta in volta, i PA ed i lotti in cui potranno essere realizzate le volumetrie oggetto di trasferimento, dando al contempo atto della non necessità, per quanto esposto al periodo precedente, di variante allo strumento attuativo. Nelle stesse delibere saranno, altresì, specificate le destinazioni d'uso delle volumetrie oggetto di trasferimento: tali destinazioni dovranno obbligatoriamente essere uguali a quelle delle aree di provenienza e/o delle aree di atterraggio, con le percentuali relative da stabilirsi nella delibera di autorizzazione.

41.6 Per gli strumenti esecutivi confermati dal RU, le Convenzioni Urbanistiche ancora da stipulare, o da aggiornare/modificare, tra Amministrazione Comunale e soggetti attuatori, dovranno essere conformate ai principi generali dello stesso RU in termini di cessione delle aree e realizzazione delle opere di urbanizzazione.

41.7 L'ambito perimetrato nel RU in corrispondenza delle Vie Palmanova e Maratea, individuato come zona di degrado ai sensi della L. 457/78 con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 05/02/2007, sarà assoggettato a relativo Piano di Recupero di iniziativa privata.

Il Piano, nel rispetto comunque di tutte le prescrizioni riportate nella citata Delibera, dovrà, fra l'altro:

- individuare gli immobili da conservare e quelli degradati da demolire;
- prevedere l'insediamento della sagoma edilizia già prevista dal Piano Particolareggiato "Zone Residenziali Potenza Nord", approvato con D.P.G.R. n. 1312/1976, con eventuali opportune modifiche planimetriche;
- prevedere la sistemazione degli spazi liberi abbandonati.

Le Sul afferenti gli immobili da demolire, in alternativa alla attivazione delle ordinarie procedure di indennizzo tramite esproprio, potranno essere anche delocalizzate, in tutto o in parte, in corrispondenza della superficie integrata prevista nel DUP Verderuolo Inferiore Nord. Qualora si dovesse verificare la possibilità di realizzare, anche solo parzialmente, la volumetria afferente la sagoma edilizia sopra indicata, con una soluzione che consenta la permanenza degli immobili attualmente degradati (mantenendo quindi la nuova edificazione entro l'allineamento risultante dai corpi di fabbrica in elevazione già esistenti

lateralmente), potrà procedersi alla edificazione mediante approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un Progetto Planivolumetrico dotato del prescritto parere da parte dell'Ufficio Geologico Regionale. In tal caso, l'indicato Progetto Planovolumetrico dovrà comunque prevedere la riqualificazione dei citati immobili degradati (che potrà essere effettuata anche non contestualmente) nonché, comunque, il rispetto di tutte le prescrizioni riportate nella Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 05/02/2007.

Art. 42 Aree per Edilizia Residenziale Sociale di Bucaletto e della ex Zona container di Rione Francioso

42.1 Tali aree comprendono il Quartiere di Bucaletto, secondo il perimetro dell'esproprio eseguito dal Comune, così come riportato sui grafici di RU, ed il suo *Ampliamento*, secondo la Localizzazione, ex Art. 51 della L. 865/71, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 7.07.2006.

42.2 Nel Quartiere di Bucaletto, attualmente occupato dagli insediamenti prefabbricati del sisma 1980, si attua il *Programma Preliminare d'Intervento* (PPI) per la riqualificazione dell'area, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 91 del 28.05.1998, la cui normativa di attuazione, per i singoli settori, è definita nell'apposito allegato alla Variante al PRG approvata con delibera C.C. n. 159 del 20.12.2002, così come modificata con delibera C.C. n. 49 del 27.04.2005.

42.3 Nei settori 1, 2, 6, 7, 10 del Quartiere si attua il *Programma di Recupero Urbano*, primo stralcio funzionale del suddetto PPI, oggetto di Accordo di Programma con la Regione Basilicata approvato con DPGR n. 119 del 5.05.2004 e successivo DPGR n. 140 del 3.07.2006.

42.4 L'Amministrazione Comunale, con apposita delibera di Consiglio Comunale, potrà apportare al PPI ogni modifica ritenuta necessaria per l'attuazione di interventi di ERS. L'approvazione di tali modifiche al Programma non costituisce variante al RU.

42.5 Nell'*Ampliamento* si applicano le norme di cui alla citata delibera CC n. 47/2006; eventuali varianti saranno assoggettate alla vigente normativa regionale per l'approvazione dei Piani Attuativi.

42.6 Nella ex Zona container di Rione Francioso il RU si attua mediante DUP esteso all'Ambito rappresentato sugli elaborati grafici. Il DUP dovrà prevedere il collegamento tra Via N. Sauro e Via F. Baracca e la realizzazione di interventi di ERS con i parametri edilizi specificatamente indicati nelle apposite tabelle del RU che riportano la individuazione delle aree per standard.

Nel rispetto dei su indicati parametri edilizi, il DUP potrà, altresì, prevedere lotti di edilizia privata, da assegnare ai proprietari di aree ricadenti nel perimetro dello stesso DUP, nei quali realizzare una quota della Sul complessiva, a compensazione della cessione gratuita delle aree per ERS. Detti lotti privati saranno posizionati ai margini del DUP, in adiacenza ai Tessuti preesistenti.

Art. 43 Verde di stabilità ecologica e ambientale

43.1 Trattasi di aree verdi di proprietà pubblica o privata, che per ubicazione e conformazione del terreno assolvono ad una funzione di tipo ecologico - ambientale in riferimento alle caratteristiche di permeabilità del terreno ed alla presenza di essenze arboree ed arbustive. In tali aree è vietata ogni trasformazione urbanistica ed ogni rimodellazione del suolo che ne comprometta la stabilità. Al fine di integrare la effettiva fruibilità del Sistema dei Parchi e delle greenways, in corrispondenza di tali aree, previa rilascio di apposito titolo abilitativo da parte del competente Ufficio tecnico comunale, è consentita la realizzazione di piccole attrezzature di servizio, anche legate ad un utilizzo pubblico della superficie (chioschi, etc.), mediante l'impiego di un indice $E_f = 0,025$ mq/mq. Tali piccole attrezzature di servizio dovranno essere progettate nel rispetto delle tipologie, uniformi per tutto l'Ambito Urbano, che dovranno essere elaborate ed approvate dall'Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui tali aree siano poste a confine con Tessuti, DUT, DUS, le Sul derivanti dall'applicazione dell'indice suddetto potranno essere trasferite all'interno dei Tessuti, DUT, DUS, in aggiunta alle Sul in essi realizzabili, purché le aree appartengano alla

medesima proprietà. Le aree assoggettabili ai trasferimenti di Sul devono essere adiacenti a quelle in cui si trasferisce l'indice e il massimo di Sul trasferibile è pari a quello risultante dal calcolo su di una superficie pari a quella dell'area in cui si trasferisce.

43.2 Qualora i proprietari non provvedano alla manutenzione dei luoghi, l'Amministrazione Comunale si potrà sostituire agli stessi per realizzare gli interventi necessari.

43.3 Nell'area verde in loc. Macchia Romana, interclusa tra le aree universitaria ed ospedaliera, è consentito, in deroga a quanto previsto al primo comma, utilizzare un indice $E_f = 0,1$ mq/mq per la realizzazione di un edificio avente H massima pari a ml 3,0 con destinazione P4 *Depositi e logistica* e/o parcheggi privati o ad uso pubblico. Il progetto complessivo dell'area dovrà, in ogni caso, prevedere la sistemazione a verde della porzione non interessata dalla costruzione dell'edificio, secondo i seguenti parametri: $S_p = 50\%$; Da minimo 5; Da minimo 2.

Art. 44 Area di rispetto cimiteriale

44.1 In tale area, riportata sugli elaborati prescrittivi P-2b e P-2c Assetto Urbanistico - Ambito Urbano (1:10.000 e 1:5.000) del RU, si applica la relativa disciplina di cui al Testo Unico delle norme sanitarie approvato con R.D. 24 luglio 1934, n. 1265, come modificato dall'art. 28 della Legge 1° agosto 2002, n. 166.

44.2 E' vietata la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti, sui quali sono consentiti unicamente interventi di MO, MS, RE1.

44.3 Può essere consentita l'approvazione di progetti di opere pubbliche o di pubblico interesse da parte del Consiglio comunale, previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale; tale procedura può essere applicata anche per la realizzazione di parchi, parcheggi, attrezzature sportive, locali tecnici, serre, chioschi e per qualsiasi edificazione funzionalmente connessa al cimitero, di iniziativa sia pubblica che privata.

Titolo V Suoli Riservati all'Armatura Urbana

Capo I Previsioni per i Suoli Riservati all'Armatura Urbana

Art. 45 Norme generali per i Suoli Riservati all'Armatura Urbana

- 45.1 I Suoli Riservati all'Armatura Urbana comprendono:
- Suoli destinati ai servizi di quartiere;
 - Suoli destinati ai servizi di interesse urbano/territoriale;
 - Sistema della Viabilità;
 - Sistema Ferroviario;
 - Sistema delle reti e delle attrezzature tecnologiche;
 - Suoli destinati a servizi in corrispondenza di PA o programmi complessi vigenti;
 - Suoli destinati a servizi da completare/ristrutturare.
- 45.2 In tutte le aree destinate a servizi, l'eventuale sostituzione di un servizio di quartiere o di carattere urbano/territoriale con altro servizio dello stesso livello, secondo i parametri riportati negli articoli seguenti, non è soggetta a Variante Urbanistica.
- 45.3 L'attuazione del RU avviene per intervento diretto, ad eccezione delle previsioni comprese in PA vigenti o in Programmi Complessi, per i quali valgono le norme relative.
- 45.4 Per gli edifici esistenti, non ricadenti in suoli per i quali il RU preveda il completamento o la ristrutturazione urbanistica, sono consentiti interventi di MO, MS, RC, RE1, RE2. Nell'ambito di tali interventi è consentito, per motivi strettamente funzionali al servizio svolto, realizzare, al di sotto dell'area di sedime esistente, un piano interrato da adibire a volumi tecnici e/o deposito. Per gli edifici di interesse storico e/o architettonico, così come risultante da provvedimenti espressi o da previsioni legislative di carattere generale, si applica il disposto di cui all'Art. 26.1.
- Per le strutture private ad uso pubblico con destinazione parcheggio è consentito un parziale uso privato per le destinazioni P5.1, P8.1, P9 (fino al massimo di 1/3 della Sul complessiva originaria), previa deliberazione di Consiglio comunale (che valuta l'interesse pubblico sul cambio di destinazione d'uso) e stipula di apposita Convenzione (o aggiornamento di Convenzione già in essere) con l'Amministrazione Comunale che contempli la riserva e la cessione gratuita al Comune di una quota di Sul del 25% o la corresponsione al Comune dell'equivalente valore di mercato in denaro. Le Sul da cedere gratuitamente dovranno essere reperite all'interno dell'intera struttura preesistente e dovranno avere caratteristiche tali da poter essere utilizzate per i medesimi usi per i quali si dia luogo al cambio di destinazione. Il cambio d'uso potrà avvenire unicamente nel rispetto della dotazione minima di parcheggi, per le nuove destinazioni d'uso consentite, comprese quelle eventualmente da cedere al Comune, di cui all'art. 13 delle presenti NTA.
- 45.5 Negli interventi di recupero funzionale di edifici dismessi esistenti, non ricadenti in suoli per i quali il RU preveda il completamento o la ristrutturazione urbanistica, dovranno comunque essere rispettate le dotazioni minime di parcheggi di cui all'Art. 13.
- 45.6 Nei Suoli di cui al presente Titolo il Comune potrà consentire, previa deliberazione di Giunta e stipula di apposita convenzione, l'iniziativa privata per la realizzazione e gestione degli interventi previsti, secondo gli indici ed i parametri stabiliti dalle presenti norme.
- 45.7 All'interno delle superfici compensative dei DUS, DUT, DUP, per la realizzazione di servizi si applicano, oltre a quanto specificamente indicato nei relativi articoli di norma e/o scheda di dettaglio, le previsioni e prescrizioni di cui agli articoli seguenti.

Art. 46 Servizi di quartiere

- 46.1 Gli interventi di NI relativi ai servizi di quartiere dovranno rispettare gli indici e parametri di seguito specificati per ciascun tipo di servizio:
- *Istruzione dell'obbligo* (asili nido, scuole di infanzia, scuole dell'obbligo)
 - $Ef = 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - $Sp = 50\%$
 - $P1 = 2 \text{ m}^2 / 5 \text{ m}^2 \text{ Sul}$
 - $P2 = 1 \text{ m}^2 / 5 \text{ m}^2 \text{ Sul}$
 - $Da = 1 \text{ albero}/200 \text{ m}^2 \text{ Sf}$

- *Attrezzature d'interesse comune* (partecipative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative)
 - $E_f = 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - $Sp = 40\%$
 - $P2 = 1 \text{ m}^2/5 \text{ m}^2 \text{ Sul}$
 - $Da = 1 \text{ albero}/200 \text{ m}^2 \text{ Sf}$
- *Attrezzature religiose* (edifici per il culto e attrezzature parrocchiali)
 - $E_f = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - $Sp = 30\%$
 - $P2 = 1 \text{ m}^2 /5 \text{ m}^2 \text{ Sul}$
 - $Da = 1 \text{ albero}/200 \text{ m}^2 \text{ Sf}$
- *Verde pubblico* (parchi e giardini, aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini, aree per il tempo libero degli adulti; eventualmente attrezzate con chioschi, punti di ristoro e servizi igienici)
 - $E_f = 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - $Sp = 90\%$
- *Verde sportivo* (impianti sportivi coperti e scoperti)
 - Indice di copertura $Ic = 50\%$ (per gli impianti coperti)
- *Parcheggi P1* (a raso, alberati con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona)
 - $Da = 2 \text{ alberi}/50 \text{ m}^2 \text{ Sf}$

Le aree per parcheggi non individuate graficamente sugli elaborati di RU vanno di norma localizzate sul fronte strada e, comunque, al diretto servizio degli insediamenti. Al fine di limitare lo sviluppo di superfici impermeabilizzate e migliorare le caratteristiche microclimatiche degli spazi esterni, le aree destinate a parcheggio dovranno essere di preferenza realizzate con pavimentazioni semipermeabili, ad elementi prefabbricati discontinui che consentano l'inerbimento e, parzialmente, la diffusione naturale dell'acqua nel sottosuolo.

Art. 47 Servizi di interesse urbano/territoriale

47.1 Gli interventi di NI relativi ai servizi di interesse urbano/territoriale dovranno rispettare gli indici e parametri di seguito specificati per ciascun tipo di servizio:

- *Istruzione superiore*
 - $E_f = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - $Sp = 40\%$
 - $P1 = 1 \text{ m}^2 /15 \text{ m}^2 \text{ Sul}$
 - $P2 = 1 \text{ m}^2 /5 \text{ m}^2 \text{ Sul}$
 - $Da = 1 \text{ albero}/200 \text{ m}^2 \text{ Sf}$
- *Attrezzature sanitarie* (ospedali, cliniche, attrezzature assistenziali)
 - $E_f = 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - $Sp = 40\%$
 - $P1 = 1 \text{ m}^2 /5 \text{ m}^2 \text{ Sul}$
 - $P2 = 1 \text{ m}^2 /10 \text{ m}^2 \text{ Sul}$
 - $Da = 1 \text{ albero}/200 \text{ m}^2 \text{ Sf}$
- *Attrezzature amministrative pubbliche*
 - $E_f = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - $Sp = 40\%$
 - $P1 = 1 \text{ m}^2 /5 \text{ m}^2 \text{ Sul}$
 - $P2 = 1 \text{ m}^2 /10 \text{ m}^2 \text{ Sul}$
 - $Da = 1 \text{ albero}/200 \text{ m}^2 \text{ Sf}$
- *Attrezzature culturali* (musei, biblioteche)
 - $E_f = 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 - $Sp = 30\%$
 - $P1 = 1 \text{ m}^2 /5 \text{ m}^2 \text{ Sul}$
 - $P2 = 1 \text{ m}^2 /20 \text{ m}^2 \text{ Sul}$
 - $Da = 1 \text{ albero}/200 \text{ m}^2 \text{ Sf}$

- *Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza* (Polizia, Carabinieri, Vigili del fuoco, Protezione Civile, strutture carcerarie)
 - secondo normative vigenti in materia.
- *Attrezzature sportive* (impianti e attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi)
 - *Ic* = 50 % (per gli impianti coperti)
 - *P1* = 1 m² /10 m² Sul
 - *Da* = 1 albero/200 m² Sf
- *Cimiteri* (comprensivi dei relativi servizi e delle fasce di rispetto)
 - *P1* = 1 m² /10 m² Sul
- *Verde pubblico* (parchi e giardini, aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini, aree per il tempo libero degli adulti; eventualmente attrezzate con chioschi, punti di ristoro e servizi igienici)
 - *Ef* = 0,05 m²/m²
 - *Sp* = 90%
- *Parcheggi d'interscambio*
 - *Ic* = 80 % (per i parcheggi multipiano)
 - *Da* = 1 albero/50 m² Sf (per i parcheggi a raso, alberati con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona)

Art. 48 Sistema della viabilità

- 48.1 Riguarda le aree interne all'Ambito Urbano destinate alla viabilità esistente, da adeguare e di nuova realizzazione e comprende le sedi stradali, i parcheggi pubblici e le piste ciclabili nonché i percorsi pedonali anche meccanizzati.
- 48.2 Gli interventi sono di competenza della Pubblica Amministrazione, ovvero di privati nell'ambito della realizzazione di opere pubbliche.
- 48.3 Eventuali opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dal traffico motorizzato sui *Tessuti Urbani* adiacenti dovranno essere realizzate nella relativa zona urbanistica individuata negli elaborati prescrittivi P-2b e P-2c Assetto Urbanistico - Ambito Urbano (1:10.000 e 1:5.000).
- 48.4 Per i nuovi interventi edilizi NI, DR e RiUrb, valgono le distanze minime dal filo stradale di cui all'art. 9 del DI 1444/68. Distanze inferiori sono consentite esclusivamente nell'ambito dei DUS, DUT, DUP, secondo le previsioni delle schede urbanistiche di dettaglio o dei PA di iniziativa pubblica o privata.
- 48.5 La delimitazione delle aree per viabilità individuata sugli elaborati di RU indica le fasce di territorio entro le quali il progetto esecutivo definirà le caratteristiche dimensionali e funzionali dell'opera e delle sistemazioni accessorie: eventuali spazi che non saranno impegnati sono in ogni caso da considerarsi verde di stabilità ecologico ambientale.
- 48.6 In sede di progettazione delle singole opere sono ammessi limitati spostamenti dei relativi tracciati senza alcuna procedura di variante urbanistica, al fine di adeguare gli stessi alla situazione fisica o catastale dei luoghi. Alle eventuali aree non più destinate alla viabilità urbana verrà attribuita una destinazione urbanistica analoga a quelle dei Tessuti urbani o delle zone urbanistiche adiacenti, come individuate dagli elaborati prescrittivi P-2b e P-2c Assetto Urbanistico - Ambito Urbano (1:10.000 e 1:5.000).
- 48.7 Nel caso che la realizzazione dell'infrastruttura stradale comporti la demolizione di un edificio esistente adibito ad uso residenziale o per attività produttive, ne è consentita, in alternativa all'esproprio per pubblica utilità, la demolizione e ricostruzione con Sul incrementata del 30% rispetto a quella esistente, ma con le stesse Destinazioni d'Uso preesistenti; la ricostruzione potrà avvenire senza alcuna procedura di variante urbanistica su area adiacente appartenente allo stesso proprietario purché non destinata ad uso pubblico, ovvero, tramite procedura di variante, su altre aree di proprietà dell'interessato, di terzi o dell'Amministrazione Comunale, qualora la stessa ravvisi le necessarie motivazioni di ordine socio - economico.
- 48.8 Al fine di salvaguardare l'identità, le tipologie architettoniche e la qualità delle pavimentazioni della viabilità pedonale del Centro Storico della città e di altre zone a valenza storica, in corrispondenza dei relativi tessuti individuati dal RU, vengono di seguito dettate particolari prescrizioni:
- le pavimentazioni storiche tradizionali degli spazi aperti quali acciottolato, lastricato, ammattonato, come ogni altro elemento d'arredo, dovranno essere mantenute

restaurate e ripristinate nella loro consistenza materiale, di struttura, di disegno, di colore;

- sono esclusi interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non conformi a quelli originali;
- eventuali pavimentazioni in asfalto dovranno essere sostituite con nuova pavimentazione con caratteristiche conformi alle pavimentazioni storiche tradizionali, come ad es. cubetti in porfido, lastricato, etc;
- gli interventi di ripavimentazione debbono derivare da una accurata ricerca storico-documentaria da effettuare di intesa con la Soprintendenza ai Beni A.A.A.S.;
- gli interventi sulle reti dei sottoservizi, effettuati dai soggetti competenti, devono conformarsi a specifici Protocolli di Intesa diretti a minimizzare gli impatti ed a determinare il coordinamento dei diversi attori nonché a dare necessarie garanzie di rispetto di eventuali substrati archeologici;
- l'Amministrazione Comunale promuoverà e coordinerà, anche tramite apposita regolamentazione, interventi organici di restauro delle pavimentazioni (e relativi sottoservizi) accompagnati da azioni di restauro delle pareti verticali pubbliche e private.

Art. 49 Sistema ferroviario

49.1 Riguarda le aree destinate alle infrastrutture e agli impianti ferroviari RFI e FAL (binari, stazioni, fermate, scali, etc.) e determina le relative fasce di rispetto, all'interno delle quali devono essere realizzate le necessarie opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dalla ferrovia e dal passaggio dei treni sui *Tessuti Urbani* adiacenti.

49.2 La realizzazione dei servizi e degli impianti ferroviari avviene per intervento diretto, salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di *Valutazione d'Impatto Ambientale*.

49.3 Per le fasce di rispetto ferroviario valgono le disposizioni vigenti in materia e in particolare quanto definito dall'art. 49 del DPR 753/80, salva l'applicazione della deroga prevista dall'art. 60 e dell'esenzione per le aziende esercenti le ferrovie di cui all'art. 62 dello stesso DPR; in tali aree sono comunque ammessi interventi MO e MS degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi.

49.4 Qualora la fascia di rispetto interessi un Tessuto Urbano o un Distretto, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli indici Ef e Et e la trasposizione dell'edificabilità relativa sulle aree adiacenti aventi la stessa destinazione, oltre il limite della fascia.

49.5 La deroga di cui all'art. 60 del DPR 753/80 non può in ogni caso essere inferiore a ml 15.

Art 50 Sistema delle reti e delle attrezzature tecnologiche

50.1 *Reti energetiche e fasce di rispetto*

In caso di presenza di linee elettriche aeree, le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal RU dovranno osservare le disposizioni legislative e regolamentari vigenti al momento dell'attuazione dell'intervento.

Al fine di garantire adeguata tutela preventiva per i soggetti più esposti, L'Amministrazione Comunale può imporre l'adozione di specifici piani di risanamento ambientale, previo Accordo di Programma con gli Enti interessati, per interrare gli elettrodotti esistenti in aree sensibili, dove esistono o sono previste funzioni pubbliche quali scuole, ospedali, parchi e altre funzioni ritenute non compatibili.

50.2 *Impianti per le teleradiocomunicazioni*

L'Amministrazione Comunale è tenuta a predisporre uno specifico Piano per l'installazione degli impianti per le teleradiocomunicazioni al fine di definire idonee misure di riduzione dell'inquinamento elettromagnetico.

Per l'installazione di nuovi impianti di telefonia mobile, le Società operanti o che intendono operare sul territorio comunale, devono presentare al Comune, collegialmente, la mappa dei siti operativi ed un programma triennale di implementazione della rete di telefonia mobile, riferito all'intero territorio comunale. Tale programma contiene l'insieme delle proposte, riferite al triennio, relative all'installazione di nuovi impianti con mappa degli ambiti territoriali ritenuti idonei e degli impianti da realizzare. Al fine di garantire l'ordinata distribuzione degli impianti di telefonia mobile e contenerne l'installazione, nella predisposizione del programma triennale le Società devono tendere alla condivisione

dei siti e delle infrastrutture impiantistiche (cabine, reti, etc.) laddove tecnicamente possibile.

50.3 *Rete per la gestione del servizio idrico*

Nei nuovi insediamenti (residenziali, produttivi, terziari e industriali) sottoposti a *intervento indiretto* o a *Scheda urbanistica di dettaglio*, il sistema di approvvigionamento idrico deve essere preferibilmente realizzato con una doppia rete di distribuzione, una per gli usi idropotabili (“acqua potabile”) e una per le acque di minore qualità (“acqua non potabile”); qualora tale soluzione non risulti praticabile sulla base di un parere documentato dell’Ente gestore del servizio idrico, la rete potrà essere realizzata in modo unitario.

50.4 *Rete fognaria e impianti di depurazione*

Tutti gli insediamenti possono essere dotati di sistemi autonomi di collettamento e depurazione delle acque nel rispetto del D. Lgs 152/99; gli insediamenti di cui al Titolo V delle presenti Norme sono, di norma, dotati di sistemi autonomi di depurazione e trattamento delle acque utilizzate. Per ottimizzare il sistema di depurazione e ridurre la circolazione artificiale delle acque piovane (“acque bianche”), la rete fognaria deve essere, in particolare nelle zone produttive, separata da quella delle acque piovane, a meno che documentate motivazioni tecniche ed economiche dimostrino l’impraticabilità di tale soluzione.

Fino all’eliminazione di sversamenti di scarichi civili in acque di superficie, nel caso in cui gli stessi superino il limite di ammissibilità per il carico inquinante generico stabilito dalle norme vigenti, gli interventi sottoposti a *intervento indiretto* o a *Scheda urbanistica di dettaglio* sono subordinati:

- alla realizzazione di reti fognarie separate, il cui recapito finale deve essere il sistema di fognatura pubblico;
- alla predisposizione di specifiche misure finalizzate ad escludere, ove possibile, il recapito finale delle “acque bianche” nella fognatura; le misure tecniche da adottare dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche dell’intervento in relazione alla situazione ambientale e idrogeologica dell’area.

Art. 51 Suoli destinati a servizi in corrispondenza di PA o programmi complessi vigenti

51.1 Tali aree sono destinate alla realizzazione di servizi di quartiere o di carattere urbano/territoriale secondo le previsioni dei vigenti PA o programmi complessi approvati dal Comune.

51.2 Non è consentita la modifica di dette destinazioni fino alla vigenza dei relativi strumenti di attuazione o di programmazione. In caso di decadenza degli strumenti urbanistici o di variante agli stessi, da attivare secondo le vigenti disposizioni di legge, il Consiglio comunale può consentire la modifica di tali destinazioni purché sia previsto comunque un utilizzo pubblico o di interesse pubblico di tali aree.

Art. 52 Suoli destinati a servizi da completare/ristrutturare

52.1 Trattasi delle aree per le quali il RU prevede la trasformazione e/o il completamento dei servizi esistenti, secondo le indicazioni di seguito riportate:

52.1.1 Ex Autoparco Comunale (Gallitello)

L’Amministrazione Comunale, tramite apposito concorso di idee, procederà alla trasformazione dell’area per la realizzazione di spazi di verde attrezzato e servizi accessori, con specifico riguardo alla posizione strategica di ingresso alla città, nel rispetto delle previsioni varie in corso di realizzazione per il Nodo complesso del Gallitello.

52.1.2 Autoparco ANAS (Via Appia)

In tale area, a seguito della previsione dello svincolo tra Via Appia e Viale del Basento indicata negli elaborati grafici del RU, potrà essere realizzato un intervento di DR, con volumetria complessiva pari a quella esistente incrementata del 15%, da destinare a nuova sede dell’Autoparco ANAS, nel rispetto dei seguenti parametri:

- $S_p = 70\%$
- $P_2 = 1 \text{ m}^2 / 20 \text{ m}^2 \text{ Sul}$

52.1.3 Chiesa di Bucaletto

L'intervento si attua secondo le previsioni del Programma Preliminare di Intervento del Quartiere di Bucaletto di cui al precedente Art. 42.

52.1.4 Quartiere di San Rocco

In tale area il RU prevede un insieme integrato di interventi volti alla riqualificazione urbanistica e consistenti in:

- realizzazione della rotatoria indicata sui grafici del RU, per la regolazione del traffico viario lungo Via Cavour e Via Appia;
- realizzazione di un'area pedonale antistante la chiesa di S. Rocco, di collegamento tra la stessa chiesa e gli esercizi commerciali del tessuto urbano prospiciente; in tale area, ai margini posti sulla viabilità, potranno essere realizzati spazi per il parcheggio a raso delle autovetture;
- intervento RC sul fabbricato ex caserma dei Vigili del Fuoco, con riutilizzo come contenitore di eventi miniculturali (es. esposizioni, mostre, spettacoli e laboratori musicali/teatrali, ecc.) e servizi annessi;
- riqualificazione dell'area attualmente adibita a campo da destinare a spazi e/o strutture per attività sportive e ricreative parrocchiali.

Gli interventi di cui sopra saranno oggetto di progettazione unitaria a cura dell'Amm.ne comunale e potranno essere realizzati anche per stralci funzionali.

52.1.5 Nuova Sede della Guardia di Finanza (S. Antonio La Macchia)

L'area indicata sugli elaborati grafici del RU è destinata alla nuova sede della Guardia di Finanza, da realizzarsi conformemente alle indicazioni del PA di cui al precedente Art. 40.19 o, in alternativa, secondo la procedura di cui al DPR 383/94.

52.1.6 Ex edificio di igiene e profilassi (Via Vaccaro)

Tale area, in parte da trasformarsi per la realizzazione del nuovo tracciato di Via Armellini, è destinata alla tutela ed al restauro RS dell'edificio ex Dispensario con eventuale possibilità di realizzare spazi pubblici di sosta. Il relativo progetto dovrà prevedere un adeguato inserimento all'interno del verde del Parco di Montereale ed il ripristino del percorso pedonale di collegamento tra Via Vaccaro ed il Parco. Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- *Da* minimo 3.

52.1.7 Ex scuole e campo bocce di Piazza Bologna

L'area, su iniziativa del Comune, è destinata ad attrezzature di quartiere da realizzarsi ai sensi del precedente Art. 46.1.

52.1.8 Area di Via di Giura

Tale ambito comprende l'ex Ragioneria, ricadente all'interno della rotatoria di Via Ciccotti, l'area adiacente al ponte di Via di Giura, l'Autoparco provinciale, l'ex opificio adiacente il Principe di Piemonte (laboratorio I.T.I.). Su iniziativa pubblica dovrà essere redatto un Piano Attuativo per la ristrutturazione urbanistica dell'area, con destinazione prevalente di verde urbano per il completamento dell'adiacente Parco Baden-Powell. Nell'area potranno prevedersi spazi ludici attrezzati, baby-parking, servizi, con utilizzazione dei parametri di cui ai precedenti Artt. 46 e 47. L'area attualmente occupata dall'Autoparco provinciale potrà essere oggetto della pianificazione unitaria di cui al presente comma qualora si desse luogo alla dismissione dell'attuale uso da parte della Provincia di Potenza: in tal caso, il PA potrà ivi prevedere, in continuità con i tessuti residenziali preesistenti, la realizzazione di interventi di ERS con parametri urbanistici ed edilizi desunti dalle apposite tabelle del RU che riportano la individuazione delle aree per standard o, in alternativa, la realizzazione di servizi ai sensi degli artt. 46 e 47. Per gli edifici esistenti, fino all'approvazione del PA, sono confermate le attuali destinazioni d'uso e sono consentiti interventi di MO e MS.

52.1.9 Università

Trattasi delle aree destinate al completamento delle sede universitaria di Macchia Romana secondo il progetto approvato o sue varianti. Il progetto di completamento potrà prevedere anche aree attrezzate funzionali all'Università, come impianti sportivi e residenze per gli studenti. Gli interventi in variante rispetto al progetto approvato sono subordinati all'espletamento della procedura di cui al DPR 383/94.

52.1.10 Viale della Regione Basilicata

L'area, a seguito della realizzazione degli interventi di nuova viabilità previsti dal RU per la zona del Gallitello, sarà destinata ad area pedonale tramite apposito progetto con previsione di adeguate alberature ed opere di arredo urbano.

52.1.11 Area di Via Lombardia

Tale area è destinata alla realizzazione di verde pubblico e di baby-parking con i parametri di cui al precedente Art. 46.1.

52.1.12 Nosocomio "Don Uva"

In corrispondenza della struttura ex Ospedale Ortofrenico, previa apposito Planivolumetrico e specifico convenzionamento con l'Amministrazione Comunale che contemplino tutte le modalità della trasformazione, anche per quanto riguarda il reperimento di aree per standard (verde e parcheggi pubblici), potrà essere consentita la modifica delle attuali destinazioni d'uso, per un massimo del 50% delle Sul complessive, in terziario e commerciale. La Convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una quota non inferiore al 20% delle Sul complessive o, in alternativa, equivalente monetizzazione. La cessione gratuita e/o la relativa monetizzazione, in aggiunta alla realizzazione di una viabilità di servizio, sarà computata, ai fini perequativi, alla concorrenza massima dell'incremento di valore derivante dalla trasformazione d'uso dell'immobile assentita. L'intervento dovrà prevedere l'adeguamento funzionale alle nuove destinazioni consentite, nel rispetto della quantità di Sul esistente, ed una viabilità di servizio che colleghi via Potito Petrone con Via delle Medaglie Olimpiche (in corrispondenza degli attuali accessi, da tali strade, all'edificio), al fine di evitare interferenze con la viabilità di accesso all'Ospedale S. Carlo. Per la parte attualmente occupata dal Nosocomio vero e proprio, per le documentate esigenze di adeguamento alle normative vigenti, è consentito l'ampliamento delle volumetrie nella misura massima del 20% di quelle complessive esistenti, salvo maggiori incrementi, per i quali si potrà utilizzare l'istituto della deroga. Fermo restando la redazione ed approvazione di apposito planovolumetrico.

52.1.13 Chiesa di Rione Francioso

Nell'areale perimetrato dal RU è consentito un intervento di riqualificazione con demolizione prescrittiva delle preesistenti strutture prefabbricate e in muratura, adiacenti al campo sportivo, e la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica in aderenza alle strutture parrocchiali esistenti, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Sul massima realizzabile = mq 400;
- Np = 2 fuori terra;
- H max = ml 6,80;
- Dc minimo ml 5;

L'intervento dovrà preservare la strada laterale di accesso al campo sportivo. Sono consentite destinazioni d'uso strettamente connesse con le attività parrocchiali, quali: locali per associazioni culturali, ecclesiali, ricreative, socio-assistenziali, ecc., nonché locali per riunioni/liturgia.

52.1.14 Area Militare di Via Appia

In tale area, qualora si desse luogo alla dismissione dell'attuale uso, dovrà essere redatto, su iniziativa pubblica, apposito Piano di Recupero per la ristrutturazione urbanistica dell'area. Il Piano potrà prevedere quote di edilizia privata e pubblica, da concentrarsi in appositi lotti da urbanizzare, e riservare alla realizzazione di standard di quartiere e/o urbani una superficie minima pari al 50% della superficie territoriale. Gli interventi di edilizia privata potranno essere attuati nel rispetto delle destinazioni d'uso e dei parametri edilizi previsti agli articoli 36.3, 36.7, 36.8 per i DUT di Via Appia, applicando un indice territoriale Et pari a 0,1 mq/mq.

52.1.15 Area di Via Vaccaro (adiacente Scuola Via Bramante)

L'area, su iniziativa del Comune, è destinata a verde pubblico da realizzarsi ai sensi del precedente Art. 46.1.

Titolo VI Norme Transitorie per il Territorio Esterno all'Ambito Urbano

Capo I Norme generali per il Territorio Esterno all'Ambito Urbano

Art. 53 Recupero del patrimonio edilizio esistente

53.1 Nel *Territorio Esterno all'Ambito Urbano*, sono consentiti i seguenti interventi e le seguenti attività:

- MO, MS, RC e RE1 dei manufatti edilizi esistenti legittimamente realizzati o condonati;
- qualora si tratti di manufatti non regolarmente autorizzati (ivi compresi i manufatti precari, le strutture prefabbricate, gli impianti tecnologici puntuali - antenne, ripetitori, cartelli, volumi tecnologici, discariche, etc. - e a rete fuori terra - elettrodotti, linee telefoniche, impianti a fune, recinzioni, etc.), la rimozione ed il conseguente obbligatorio intervento di RA dei siti;
- la sistemazione esterna con materiali tradizionali (pietra, legno) di aree pertinenziali di fabbricati esistenti.

53.2 I manufatti precari e le strutture prefabbricate, isolati o pertinenziali rispetto a fabbricati principali, che siano:

- a) regolarmente autorizzate;
- b) condonate;
- c) suscettibili di conseguire sanatoria in via ordinaria;
- d) oggetto di pratiche di condono in itinere;

fermo restando le destinazioni d'uso legittimamente in essere, possono essere riqualificati sia dal punto di vista statico che architettonico, come disposto dalle presenti Norme. Al fine di attuare tale possibilità, fermo restando il rispetto dei diritti di terzi, è anche consentito la demolizione e la ricostruzione con possibilità di accorpamento dei manufatti, lo spostamento del sito di ubicazione (purché nell'ambito della stessa particella catastale, o in particelle confinanti e della stessa proprietà) e l'ampliamento della Sul non superiore al 15% della Sul preesistente. Gli interventi sui manufatti di cui ai precedenti punti c) e d) potranno essere effettuati successivamente al perfezionamento dei relativi iter di sanatoria o condono.

53.3 Eventuali interventi sugli edifici dei quali i manufatti di cui al precedente comma 2 sono pertinenza, possono essere realizzati, dietro rilascio del necessario titolo abilitativo, a condizione che l'intervento sia esteso anche ai manufatti precari e/o strutture prefabbricate, alle condizioni di cui allo stesso comma 2.

53.4 Nel caso di attuazione degli interventi di cui ai precedenti commi 2 e 3, è obbligatoria la previsione progettuale e la esecuzione dell'intervento di RA. A tal fine l'intervento di RA dovrà desumersi da apposito elaborato progettuale i cui contenuti saranno specificati nel Regolamento Edilizio.

53.5 Nel Territorio Esterno all'Ambito Urbano, il PS assegnerà indici edificatori in funzione delle analisi dei suoli effettuate e tenendo conto delle previsioni strutturali e ricognitive del previgente P.R.G..

Art. 54 Altri interventi ed attività consentite

54.1 Nel *Territorio Esterno all'Ambito Urbano* sono sempre consentiti i seguenti altri interventi ed attività:

- manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli elementi caratterizzanti il paesaggio (elementi geologici, forestali, idrici, fontane, strade, parcheggi, sentieri e piste forestali);
- reti dei servizi primari interrate al di sotto della sede delle strade esistenti; reti energetiche su pali in legno di altezza massima di sei metri, che, se realizzati lungo la viabilità esistente, devono essere ubicate lungo il lato non panoramico;
- attività ed opere necessarie alla bonifica antincendio dei boschi, alla forestazione e riforestazione, al taglio colturale, agli interventi di difesa del suolo.

54.2 Per i servizi esistenti nell'Ambito Periurbano ed Extraurbano valgono le norme di cui al precedente Titolo V.

In corrispondenza della sede degli Uffici Comunali di S. Antonio La Macchia potrà essere realizzato l'ampliamento del parcheggio esistente, secondo quanto indicato sugli elaborati

- grafici di RU. In sede di PS, potranno prevedersi modalità compensative per la realizzazione di detto ampliamento, unitamente ad un incremento dell'area boscata di cui al Sistema dei Parchi e delle Greenways, con attribuzione di adeguati indici di edificabilità da concentrare in appositi ambiti ritenuti idonei alla trasformazione.
- 54.3 Nell'area in località Macchia Giocoli, già destinata alla realizzazione del Monastero di Clausura "S. Chiara" come da variante al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n. 88 del 18/02/1998, è consentita, per intervento diretto e nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi approvati, una destinazione a complesso ecclesiale con realizzazione di strutture religiose (chiesa e servizi parrocchiali); eventuali modifiche ai parametri vigenti sono consentite previa approvazione di apposito progetto Planivolumetrico in Consiglio Comunale.
- 54.4 In considerazione delle necessità ricettive, le attrezzature alberghiere e di ristorazione esistenti, possono essere direttamente completate con i parametri ed alle condizioni seguenti:
- indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,80 mc/mq;
 - altezza massima pari a ml 13,00;
 - distanza fra i fabbricati, dai confini e dalle strade, minimo ml 10,00;
 - divieto di modifica delle destinazioni d'uso (contenuto in apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale) per almeno 10 anni dal rilascio della licenza di abitabilità/uso dei nuovi manufatti, pena l'immediata acquisizione al patrimonio comunale.
- 54.5 Per i fabbricati esistenti o in corso di realizzazione ricadenti all'interno delle aree comprese nella zonizzazione del previgente PRG, come individuate nella tav. P-8 (Previsioni Strutturali e Ricognitive), sono confermate le destinazioni d'uso rinvenienti dai relativi permessi di costruire rilasciati in vigore del PRG.

Capo II Ambito Periurbano

Art. 55 Individuazione e norme generali per l'Ambito Periurbano

- 55.1 Nelle more dell'approvazione del Piano Strutturale Metropolitan (PS) il RU individua un Ambito Periurbano contiguo all'Ambito Urbano, che comprende consistenti insediamenti prevalentemente residenziali sviluppatasi senza un organico disegno urbanistico, frammenti ad insediamenti agricoli abbandonati o sottoutilizzati, che hanno perso l'originaria funzione produttiva.
- 55.2 In attesa di più compiute scelte del PS, relative al futuro assetto urbanistico della città e del suo territorio, l'obiettivo principale del RU riguarda la riqualificazione degli insediamenti periurbani esistenti, la realizzazione dei necessari servizi per la popolazione insediata, la realizzazione e il completamento delle opere di urbanizzazione e l'eliminazione delle cause di inquinamento e degrado ambientale dovute alla diffusione insediativa degli ultimi anni.
- 55.3 Gli obiettivi di cui al comma precedente vengono perseguiti attraverso la prescrizione di interventi di RA e VA, nonché attraverso l'utilizzo delle risorse reperite in relazione agli interventi di AM per uso residenziale ed agli interventi di modifica delle destinazioni d'uso.
- 55.4 L'Ambito Periurbano è stato individuato in relazione alla presenza e alle caratteristiche degli insediamenti diffusi, alla presenza di vincoli idrogeologici, di vincoli relativi a categorie di beni tutelati per legge e di aree di pregio naturalistico-ambientale.
- 55.5 All'interno dell'Ambito Periurbano, il RU si articola in tre zone con tre diversi gradi di trasformabilità, in funzione delle caratteristiche geomorfologiche dei luoghi e in particolare della situazione clivometrica. Tali zone sono così articolate:
- *Aree di Conservazione;*
 - *Aree a Trasformabilità Controllata.*
 - *Aree a Trasformabilità Limitata;*
- 55.6 Nell'Ambito Periurbano il RU si attua per intervento diretto e sono consentiti i seguenti usi:
- Uso Insediativo R1 e R2;*
 - Uso Produttivo P3.1, P3.2, P3.3, P5.1, P5.2, P7, P8.1, P9;*
 - Uso Culturale e Ricreativo per il tempo libero TC1, TC3 (limitatamente a discoteche e sale per la musica e di massa all'aperto o con copertura temporanea con salvezza delle aree di rispetto previste per la prevenzione dell'inquinamento acustico) e TC4 (impianti sportivi all'aperto o con copertura presso statica compresi quelli per cinofilia, purché di piccole dimensioni e che non richiedano aree di rispetto).*
- 55.7 Nelle aree a Trasformabilità Controllata ed a Trasformabilità Limitata sono consentiti i cambi di destinazione d'uso tra quelli indicati al precedente comma 6, purché sia rispettata la dotazione minima di parcheggi di cui all'Art. 13 e nel rispetto di quanto specificatamente previsto nei seguenti Artt. 57 e 58.
- 55.8 Nella esecuzione degli interventi di RE1 è obbligatoria la previsione progettuale e la esecuzione degli interventi di RA. A tal fine l'intervento di RA dovrà desumersi da apposito elaborato progettuale i cui contenuti saranno specificati nel Regolamento Edilizio.
- 55.9 Per i preesistenti impianti sportivi privati legittimi, di uso pubblico, è consentito l'adeguamento funzionale con realizzazione di spogliatoi e locali di servizio, costituiti da un solo piano fuori terra avente altezza massima di 4 ml, e con una superficie complessiva non superiore a mq 150, con l'obbligo di reperire parcheggi privati nella misura di mq 8 per ogni mq 10 di Sul realizzabile.

Art. 56 Aree di Conservazione

- 56.1 Comprendono le aree caratterizzate da forte acclività (maggiore del 35%) e dalla presenza di vincoli idrogeologici e relativi a beni tutelati per legge, nonché dalla presenza di aree di pregio naturalistico-ambientale.
- 56.2 Gli interventi consentiti, in attesa del PS, sono quelli indicati ai precedenti Capo I e Art. 55.

Art. 57 Aree a Trasformabilità limitata

- 57.1 Comprendono le aree caratterizzate da una acclività non superiore al 15%, la cui trasformazione per Nuovo Impianto (NI) è comunque rinviata alle previsioni del PS, al fine di perseguire in tale sede la realizzazione di servizi necessari per la popolazione insediata.
- 57.2 In queste aree, oltre agli interventi di cui ai precedenti Capo I e Art. 55, sono anche consentiti interventi di RE2, DR1 e DR3.
- 57.3 Nella esecuzione degli interventi di RE2, DR1 e DR3 è obbligatoria la previsione progettuale e la esecuzione degli interventi di RA e VA. A tal fine gli interventi di RA e VA dovranno desumersi da apposito elaborato progettuale i cui contenuti saranno specificati nel Regolamento Edilizio.
- 57.4 Per le aree a trasformabilità limitata ricadenti all'interno della zonizzazione del previgente PRG, come individuate nella tavola P-8 (*Previsioni strutturali e ricognitive*), è sempre possibile attuare interventi di AM con utilizzazione di un indice fondiario $E_f = 0,1$ mq/mq. Detto indice è attribuito alla particella catastale su cui ricade il fabbricato da ampliare o, nel caso in cui le superfici esistenti legittime da ampliare impegnino già tale indice, a particelle, della stessa proprietà, adiacenti (ancorché separate da strada vicinale ma frontistanti per parte del loro sviluppo) e libere da edificato, purché le stesse ricadano nella zonizzazione di cui sopra. L'applicazione della presente norma è alternativa a quanto previsto ai successivi commi 6 e 7 e potrà essere attivata previa specifico controllo degli asservimenti già in essere sui suoli e preventiva approvazione di progetto planovolumetrico, dotato del prescritto parere geologico regionale, se dovuto, da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune.
- 57.5 Per i fabbricati esistenti ricadenti nelle aree di cui al precedente comma sono, inoltre, confermate le destinazioni d'uso rivenienti dai relativi permessi di costruire rilasciati in vigenza del PRG.
- 57.6 Per incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente e l'adeguamento abitativo, è consentito l'ampliamento AM (con intervento diretto e sulla base di un esplicito titolo abilitativo) dei fabbricati legittimamente esistenti; l'ampliamento potrà essere effettuato previo asservimento di suoli nell'ambito dell'intero territorio comunale, nella misura di 0,03 mc/mq, salvo verifica degli asservimenti già in essere.
- 57.7 L'ampliamento per uso residenziale di cui al precedente comma può essere ottenuto agendo sul cambio di Destinazione d'uso di locali facenti parte dello stesso immobile, legittimamente destinati ad usi diversi dalla residenza. Qualora l'ampliamento non raggiunga la superficie minima residenziale di mq 45 è consentito realizzare l'ulteriore superficie necessaria alla concorrenza dei mq 45 totali mediante asservimento di suoli nell'ambito dell'intero territorio comunale, nella misura di 0,03 mc/mq, salvo verifica degli asservimenti già in essere e nel rispetto dei seguenti parametri:
- altezza massima in gronda: ml 7,50 dal piano campagna;
 - distanza minima dai confini: ml 5,00;
 - distanza minima da fabbricati: ml 10,00.
- 57.8 Sempre per incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente, al fine di realizzare superficie residenziale, è consentito il cambio di destinazione d'uso di locali, anche non facenti parte di un immobile in cui sono presenti locali con destinazione d'uso residenziale e anche attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione di più locali, legittimamente destinati ad usi diversi dalla residenza, previo asservimento di suoli nell'ambito dell'intero territorio comunale, nella misura di 0,03 mc/mq, salvo verifica degli asservimenti già in essere e nel rispetto dei seguenti parametri:
- altezza massima in gronda: ml 7,50 dal piano campagna;
 - distanza minima dai confini: ml 5,00;
 - distanza minima da fabbricati: ml 10,00.
- 57.9 Limitatamente ai fabbricati esistenti, sono consentiti interventi di cambio di destinazione d'uso volti alla realizzazione di piccole attività artigianali di tipo P3.1b, P3.2a e P3.3 (dovrà essere comunque dimostrata la compatibilità delle stesse attività con la residenza per quanto riguarda il rumore, le emissioni liquide e gassose e la produzione di rifiuti assimilabili agli urbani), esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi e studi professionali, purché la superficie da assoggettare alla modifica sia stata legittimamente realizzata, condonata o assoggettata ai meccanismi di cui ai precedenti commi 6, 7, 8, anche con possibilità di cambio d'uso direttamente dagli altri usi in essere diversi dalla

residenza. In ogni caso non potranno accedere a tale modifica di destinazione d'uso Sul superiori a mq 200 per le attività artigianali, per gli esercizi commerciali di vicinato e per i pubblici esercizi, e a mq 100 per gli studi professionali. La Sul minima da assoggettare alla modifica non potrà invece essere inferiore a mq 45. Limitatamente a locali da destinare a deposito pertinenziale delle indicate attività, la modifica della Destinazione d'uso potrà riguardare anche locali privi dei requisiti di natura igienico-sanitaria.

57.10 In ogni caso, al fine di preservare comunque i caratteri prevalentemente residenziali dell'edificato esistente, gli interventi di cambio di Destinazione d'uso di cui al comma precedente non potranno interessare una percentuale superiore al 30% di tale edificato esistente in ciascuna zona di Periurbano. Per "Edificato esistente" si intende il totale di superficie coperta da immobili in ciascuna zona di Periurbano, determinata dall'Amministrazione Comunale utilizzando il sistema informativo del Regolamento Urbanistico.

57.11 Nelle Aree a Trasformabilità Limitata è consentita la realizzazione di volumi interrati che non comportino tagli di alberi di medio ed alto fusto, da destinare unicamente a parcheggi pertinenziali di immobili preesistenti con destinazione d'uso residenziale, purché sia rispettata una percentuale di Superficie permeabile almeno pari al 90% della superficie del lotto.

Art. 58 Aree a Trasformabilità Controllata

58.1 Comprendono le aree caratterizzate da una acclività compresa tra il 15% e il 35%, senza particolari vincoli e aree di pregio naturalistico-ambientale.

58.2 In queste aree, oltre agli interventi di cui ai precedenti Capo I e Art. 55, sono anche consentiti gli interventi di cui al precedente Art. 57, secondo le modalità ivi previste, e interventi NI, previa specifico controllo degli asservimenti già in essere sui suoli.

58.3 Per quanto riguarda gli interventi di NI, dovranno essere rispettate le seguenti modalità e prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq;
- H = 7,50 ml
- Lotto minimo = 4.500 mq
- Sp = almeno pari al 90%
- altezza max in gronda: ml 7,50 dal piano di campagna;
- al piano terra il livello di calpestio interno deve essere sollevato dal piano di campagna di almeno cm 50;
- distanza minima da confini: ml 5,00;
- distanza minima fra fabbricati: ml 10,00.

58.4 Nel caso in cui la superficie ricadente in tali aree sia insufficiente per garantire il lotto minimo edificabile, è consentito utilizzare, ai fini della determinazione del lotto minimo (e della relativa volumetria realizzabile), anche porzioni della stessa proprietà ricadenti nelle aree di conservazione e/o a trasformabilità limitata, purché almeno il 70% dell'intera proprietà ricada nelle aree a trasformabilità controllata.

Capo III Ambito Extraurbano

Art. 59 Individuazione e Norme generali dell'Ambito Extraurbano

- 59.1 L'Ambito Extraurbano riguarda la parte del *Territorio Esterno all'Ambito Urbano* non compresa nell'Ambito Periurbano. Comprende il territorio aperto del Comune di Potenza (ambiti agricoli e ambiti naturalistici) e in esso, oltre agli originari insediamenti agricoli, sono presenti, con caratteristiche di diffusione insediativa e, in molti casi, di aggregazione edilizia (la cui perimetrazione è stata effettuata ai soli fini ricognitivi, rinviando al PS ogni successiva determinazione), numerosi edifici con funzione residenziale, oltre ad edifici produttivi isolati e servizi sparsi.
- 59.2 Per gli immobili esistenti valgono le modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al precedente Art. 53 e le possibilità indicate ai seguenti Artt. 60 e 61. Potranno essere attivate anche le categorie di intervento RE2, DR1 e DR3. Ogni altra scelta di pianificazione relativa all'Ambito Extraurbano è rinviata al PS.
- 59.3 In riferimento alle possibilità di cambio d'uso, si specifica che la variazione di destinazione d'uso da annesso agricolo a residenza è sempre consentito, anche in presenza di areali PAI di tipo R1, R2, R3 ed R4, nell'ambito dello stesso corpo di fabbrica e senza che si dia luogo ad una nuova unità abitativa, mentre la variazione di destinazione d'uso in attuazione di quanto previsto al seguente Art. 60.2 è consentita solo in assenza di areali di rischio PAI individuati, e quelle in attuazione dei seguenti Art. 61.4 e 61.5 sono consentite limitatamente alle aree a rischio e pericolosità moderata (R1) ed a quelle prive di areali di rischio PAI individuati.

Art. 60 Territorio aperto

- 60.1 Nel *Territorio Aperto* il RU si attua per intervento diretto e sono consentiti i seguenti usi:
- *Uso Insediativo R1* (limitatamente agli edifici esistenti ed in caso di attivazione di quanto previsto ai successivi commi 3, 4, 5) e R3;
 - *Uso Produttivo P1, P3.1b, P10.3, P10.5;*
 - *Uso infrastrutturale e tecnologico TN;*
 - *Uso Culturale e Ricreativo per il tempo libero TC1, TC3 (limitatamente a discoteche e sale per la musica e di massa all'aperto o con copertura temporanea con salvezza delle aree di rispetto previste per la prevenzione dell'inquinamento acustico) e TC4 (impianti sportivi all'aperto o con copertura presso statica compresi quelli per cinofilia, purché di piccole dimensioni e che non richiedano aree di rispetto).*
- Per l'Uso TC4 relativamente a poligoni di tiro, maneggi, campi di gioco e sport, da effettuarsi nel rispetto delle norme tecniche e di sicurezza vigenti in materia, è consentita, solo per gli impianti ad uso pubblico, la realizzazione di spogliatoi e locali di servizio, costituiti da un solo piano fuori terra avente altezza massima di 4 ml, e con una superficie complessiva non superiore a mq 150, con divieto di modifica delle destinazioni d'uso (contenuto in apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale) per almeno 10 anni dal rilascio del Certificato di agibilità, pena l'immediata acquisizione al patrimonio comunale. Per esigenze maggiori dovrà attivarsi la procedura di Localizzazione, ai sensi dell'art. 27 della LUR. In ogni caso la proposta progettuale per tale attività è da assoggettarsi ad approvazione da parte del Consiglio comunale.
- 60.2 Per incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente e la valorizzazione delle tradizioni locali, è consentito impiegare i fabbricati già realizzati alla data di approvazione del presente RU, anche destinati ad annessi agricoli, per lo svolgimento di attività volte alla produzione ed alla commercializzazione di prodotti tipici locali, rientranti quindi nella destinazione d'uso P3.1b; i fabbricati potranno, pertanto essere ristrutturati ed adeguati all'uso proposto, ferma restando la cubatura esistente.
- 60.3 Per incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente e l'adeguamento abitativo, è consentito l'ampliamento AM (con intervento diretto e sulla base di un esplicito titolo abilitativo) dei fabbricati legittimamente esistenti; l'ampliamento potrà essere effettuato previo asservimento di suoli nell'ambito dell'intero territorio comunale, nella misura di 0,03 mc/mq, salvo verifica degli asservimenti già in essere.
- 60.4 L'ampliamento per uso residenziale di cui al precedente comma può essere ottenuto agendo sul cambio di destinazione d'uso di locali, facenti parte dello stesso immobile,

legittimamente destinati ad usi diversi dalla residenza. Qualora l'ampliamento non raggiunga la superficie minima residenziale di 45 mq è consentito realizzare l'ulteriore superficie necessaria alla concorrenza dei 45 mq totali mediante asservimento di suoli nell'ambito dell'intero territorio comunale, nella misura di 0,03 mc/mq, salvo verifica degli asservimenti già in essere e nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima in gronda: ml 7,50 dal piano campagna;
- distanza minima dai confini: ml 5,00;
- distanza minima dai fabbricati: ml 10,00.

60.5 Sempre per incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente, al fine di realizzare superficie residenziale, è consentito il cambio di destinazione d'uso di locali, anche non facenti parte di un immobile in cui sono presenti locali con destinazione d'uso residenziale e anche attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione di più locali, legittimamente destinati ad usi diversi dalla residenza, previo asservimento di suoli nell'ambito dell'intero territorio comunale, nella misura di 0,03 mc/mq, salvo verifica degli asservimenti già in essere.

60.6 Ai sensi dell'Art. 16 comma 2 punto e), e dell'Art. 44 comma 7 della LUR, nel territorio aperto è consentita la realizzazione di nuovi edifici, previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola e previa specifico controllo degli asservimenti già in essere sui suoli, sulla base dei seguenti indici e parametri:

- 0,03 mc/mq di superficie aziendale per l'uso R1 e R3;
- 0,07 mc/mq di superficie aziendale per edifici e strutture funzionali all'attività agricola, comprese le superfici non residenziali (autorimesse o depositi pertinenziali alle Sul con Destinazione d'uso di tipo R3);
- H = 7,50 ml (per i soli edifici con uso R3);
- Sp = almeno pari al 90%.

Gli interventi di cui al precedente comma, relativi alla realizzazione di Sul con destinazione d'uso di tipo R1 sono consentiti solo qualora la superficie disponibile di un unico appezzamento interessato dalla edificazione consenta la realizzazione di Sul non inferiore a mq 45.

Al fine di realizzare abitazioni adeguate, l'asservimento dell'indice fondiario pari allo 0,03 mc/mq dei suoli di proprietà è consentito nell'ambito dell'intero territorio comunale, salvo verifica degli asservimenti già in essere.

60.7 Gli interventi di cui al precedente comma, relativi alla realizzazione di Sul con destinazione d'uso di tipo R3, sono consentiti solo qualora la superficie disponibile in un unico appezzamento interessato dalla edificazione consenta la realizzazione di Sul non inferiore a mq 45; non è consentito realizzare in adiacenza all'edificio con uso R3 locali per annessi agricoli destinati a stalle ed in generale ad ogni tipo di ricovero per animali; tali corpi di fabbrica dovranno pertanto essere realizzati alle distanze minime fissate dalle relative norme igieniche.

60.8 I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati secondo i seguenti parametri:

- altezza max in gronda: ml 7,50 dal piano di campagna;
- distanza minima da confini: ml 5,00;
- distanza minima fra fabbricati: ml 10,00;
- il tetto degli edifici con uso R3 deve essere realizzato a falde con inclinazione tra il 30% ed il 50%; max 40% per gli altri edifici;
- sono consentiti porticati aperti su tre lati e con superficie non superiore al 25% della Sul interna;
- eventuali sistemazioni esterne (piazzaletti, muretti di sostegno, percorsi di accesso), devono essere eseguite con l'uso di materiale locale;
- fermo restando l'altezza massima prescritta, sono consentiti piani sottotetti abitabili se ogni locale presenta altezza netta minima non inferiore a ml 2,00 ed altezza netta media non inferiore a ml 2,70; i piani sottotetto abitabili producono volume urbanistico;
- i locali di sottotetto non producono volume urbanistico qualora l'altezza netta di imposta delle falde (o comunque l'altezza minima) non sia superiore a ml 0,70 e l'altezza media (media di tutte le altezze) non sia superiore a ml 1,50.

Art. 61 Aggregati Edilizi a normativa agricola differenziata

- 61.1 Negli *Aggregati Edilizi* il RU si attua per intervento diretto e sono consentiti i seguenti usi:
- *Uso Insediativo R1* (limitatamente agli edifici esistenti ed in caso di attivazione di quanto previsto al successivo comma 2) e R3;
 - *Uso Produttivo P3.1b e*, con le limitazioni di cui al successivo comma 4, P3.3, P5.1, P8.1, P9, P10.3 (limitatamente agli Ostelli);
 - *Uso infrastrutturale e tecnologico TN*.
 - *Uso Culturale e Ricreativo per il tempo libero TC1, TC3* (limitatamente a discoteche e sale per la musica e di massa all'aperto o con copertura temporanea con salvezza delle aree di rispetto previste per la prevenzione dell'inquinamento acustico) e TC4 (impianti sportivi all'aperto o con copertura presso statica compresi quelli per cinofilia, purché di piccole dimensioni e che non richiedano aree di rispetto).
- 61.2 Per incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente possono essere attivati gli interventi di cui all'Art. 60, commi 2, 3, 4 e 5.
- 61.3 Per incentivare una destinazione d'uso non agricola negli aggregati edilizi individuati dalla proposta di RU, il cambio di destinazione d'uso di locali legittimamente destinati ad uso diverso dalla residenza, in abitazione è consentito con asservimento di suoli nell'ambito dell'intero territorio comunale.
- 61.4 Limitatamente ai fabbricati esistenti, sono consentiti interventi di cambio di destinazione d'uso volti alla realizzazione di studi professionali, esercizi commerciali di vicinato, piccole attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona e pubblici esercizi, purché la superficie da assoggettare alla modifica, sia stata legittimamente realizzata, condonata o assoggettata ai meccanismi di cui ai precedenti commi del presente articolo, anche con possibilità di cambio d'uso direttamente dagli altri usi in essere diversi dalla residenza. In ogni caso non potranno accedere a tale modifica di destinazione d'uso superfici utili lorde superiori a mq 100 per quanto riguarda gli studi professionali ed a mq. 200 per quanto riguarda le altre destinazioni d'uso. La superficie utile lorda minima da assoggettare alla modifica non potrà invece essere inferiore a mq 45.
- 61.5 Limitatamente a locali da destinare a deposito pertinenziale delle indicate attività, la modifica della destinazione d'uso potrà riguardare anche locali privi dei requisiti di natura igienico-sanitaria.
- 61.6 Qualora gli *Aggregati edilizi* siano individuati, con apposita deliberazione di Giunta comunale, come Centri Abitati ai sensi del Codice della Strada, gli interventi di cui al precedente comma 61.2 potranno essere attuati nel rispetto di:
Ds = minimo 5 ml, o in allineamento con i fabbricati preesistenti qualora sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità di rispettare detta distanza minima.

Art. 62 Insediamenti produttivi

- 62.1 Per gli insediamenti produttivi (industriali e artigianali) esistenti nell'Ambito Extraurbano valgono le norme di cui ai precedenti Artt. 53 e 59.
- 62.2 Nell'area occupata dal Cementificio in località Lavangone, come perimetrata sugli elaborati grafici del RU, saranno consentiti interventi volti alle necessità di adeguamento tecnologico, di riorganizzazione produttiva e di adeguamento alle norme vigenti. In tale area il RU si attua mediante intervento diretto, con previsioni realizzative (riguardanti un insieme sistematico di interventi ricomprendenti ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni, nuova edificazione) riportate in un progetto planivolumetrico da redigere da parte dei proponenti e da approvare da parte dell'Ufficio comunale competente.
L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:
- Indice di edificabilità territoriale $E_t = 1,0 \text{ mq/mq}$
 - Sili di stoccaggio, altezza massima $H = \text{ml } 28,00$
 - Capannoni ed edifici a destinazione terziaria, altezza massima $H = \text{ml } 20,00$
 - Distanza dai confini, minimo ml 5,00
 - Distanza da strade e da pareti finestrate, minimo ml 10,00
- Per elementi costruttivi particolari necessari per il processo industriale, contemplati dalla Circolare n. 1918 del 16/11/1977, non è posto alcun limite di altezza, fermo restando il rispetto dei parametri di cui sopra.
- Sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di MO, MS, RE, DR.

Il progetto planivolumetrico dovrà prevedere lo spostamento, da eseguire a cura e spese dei proponenti, del tracciato della Strada Provinciale, previa approvazione da parte del competente settore della Provincia, ed individuare le aree di standard di cui all'art. 5, punto 1) del D.L. 1444/68. Il progetto dovrà porre particolare attenzione all'inserimento del complesso industriale nell'ambiente circostante, nel rispetto delle seguenti regole ambientali ed ecologiche:

- *Dar*: minimo 10 in corrispondenza del VPA;
- *Da*: minimo 3 in corrispondenza del VPA;
- gli spazi pubblici pedonali ed i parcheggi pubblici dovranno essere realizzati in materiali pavimentanti permeabili per almeno il 50 % della Superficie.

62.3 Le attività estrattive sono consentite all'interno delle aree specificatamente autorizzate con delibera di Giunta Regionale, ai sensi della L.R. 27.03.1979 n. 12, previo parere del Comune. In tali aree sono consentiti tutti gli interventi strettamente funzionali all'attività estrattiva, secondo il progetto autorizzato dalla Regione.

Titolo VII Area ASI

Capo I Previsioni per l'Area ASI

Art. 63 Area ASI

- 63.1 L'Area ASI, a mente dell'art. 6 LUR e delle correlate specifiche previsioni di leggi nazionali e/o regionali, dovrà essere disciplinata da un *Piano Strutturale* e da un *Regolamento Urbanistico* predisposti e approvati dal Consorzio di Sviluppo Industriale.
- 63.2 Le scelte del *Piano Strutturale* e del *Regolamento Urbanistico*, di cui al precedente comma, dovranno essere coerenti con quelle più generali del presente RU e del PS; tali scelte dovranno quindi essere copianificate con il Comune di Potenza e con eventuali altri Comuni aderenti al PS.

APPENDICE alle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Emendamenti a carattere normativo approvati dal Consiglio Comunale

Con riferimento a singoli casi specifici, si rinvia, anche per quanto concerne interpretazioni delle norme e/o degli emendamenti, al Volume riepilogativo delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute, allegato alla Delibera di C.C. n. 13 del 31 marzo 2009 di Approvazione del R.U..

- Il vincolo preordinato all'esproprio, di cui all'art. 9 del D.P.R. 327/01, è da intendersi applicato per tutte le opere di interesse pubblico o di pubblica utilità riportate e previste per tutti gli ambiti di R.U.
(emendamento 4/12)
- Le opere pubbliche e/o di interesse pubblico riferite alla viabilità e riportate e previste per tutti gli ambiti di R.U. restano soggette esclusivamente al parere geomorfologico così come richiesto per legge e riportato nel parere dell'Ufficio Geologico Regionale allegato al verbale della Conferenza di Pianificazione.
(emendamento 6/12)
- In nessun caso è consentito atterrare nuove volumetrie in zone classificate dal previgente PRG come B1, B3 e verdi. Gli eventuali interventi diretti e/o indiretti previsti dal R.U. in tali zone possono essere rilocalizzati esclusivamente in aree edificabili di P.R.G. (ex C, D, F) da assoggettare a Piano Attuativo, riconducibile a Piano Operativo successivo al R.U. o al P.S.M., previa cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle suddette aree B1, B3 e verdi già riqualificate con parcheggi e/o verde pubblico attrezzato; in mancanza di ciò gli interventi sono da intendersi annullati o da rimodulare se ricadenti anche su aree con altra precedente destinazione e in tale ultimo caso l'area ritenuta inedificabile è da cedere gratuitamente e riqualificata all'Amministrazione Comunale.
Sono da ritenersi esclusi dall'applicazione della presente norma i Distretti Urbani di Trasformazione indicati come DUT 1, DUT2, DUT 4, DUT 5, DUT 6, DUT 7 e DUT 8.
Sono altresì da ritenersi esclusi dall'applicazione della presente norma:
 - la previsione previgente riconfermata con modifiche relativa al Contratto di Quartiere di Cocuzzo Poggio Tre Galli;
 - le aree ricadenti nel DUP Via dei Molinari;
 - le aree ricadenti nel DUP Macchia Giocoli;
 - le aree ricadenti nel DUP Verderuolo (PRUSST).
 (emendamento 7/12)
- Gli indici di edificabilità territoriale previsti dal progetto di R.U., qualunque sia il Distretto Urbano e/o tessuto di riferimento, non possono in nessun caso superare i corrispondenti indici edificatori e/o le volumetrie già previste e consentite dal P.R.G. vigente, fatta salva la edificabilità aggiuntiva prevista dalle norme premianti disciplinate dal R.U..
(emendamento 9/12)
- Gli interventi diretti previsti dal R.U. sono soggetti alla sola approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale competente esclusivamente nei casi riferibili a ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e nuovi insediamenti di superficie utile lorda non superiori a 500 m², in tutti gli altri casi, l'intervento diretto è subordinato all'approvazione del progetto planovolumetrico da parte del Consiglio Comunale.
(emendamento 11/12)
- **ZONE APERTE**
LEGNAIA In tutte le zone aperte per consentire un più agevole e decoroso stoccaggio della legna, evitando tutti i tipi più assurdi di copertura provvisoria (lamiere, teloni, baracche in legno e/o ferro, etc.) si propone di consentire per ogni 50 mq di unità abitativa regolarmente realizzata ed accatastata la realizzazione di un deposito legna di mq 10 da realizzarsi con struttura stabile ed autonoma con copertura in tegole (come l'abitazione) completamente aperta su un lato e chiusa per 2/3 sugli altri due.
Tale legnaia è in aggiunta alla volumetria esistente e per essa non si effettua nessun computo volumetrico.

Per unità abitative con superfici maggiori si potrà concedere proporzionalmente una loggia fino ad un massimo di mq 25.

TETTOIA Per il ricovero di auto e/o altri mezzi si propone di consentire per ogni 50 mq di unità abitativa regolarmente realizzata ed accatastata la realizzazione di una tettoia di mq 15 da realizzarsi con struttura stabile ed autonoma con copertura in tegole (come l'abitazione) completamente aperta su un lato.

Tale tettoia è in aggiunta alla volumetria esistente e per essa non si effettua nessun computo volumetrico.

Per unità abitative con superfici maggiori si potrà concedere proporzionalmente una tettoia fino ad un massimo di mq 30.

LOTTO MINIMO Oltre ai parametri urbanistici tradizionali è opportuno definire anche l'indice massimo di trasferimento dei diritti edificatori al fine di evitare su un'area di modesta estensione una cubatura eccezionale.

Per le loggiate e le tettoie di cui sopra si impone il divieto assoluto al cambio di destinazione d'uso.

(emendamento 18/22)

- Si propone di derogare al lotto minimo (come implicitamente desumibile dalle NTA in mq 4.500) nei casi di demolizione e ricostruzione, anche di più sagome, negli aggregati edilizi e nel Periurbano.

(emendamento in data 11/03/2008)

- Fermo restando le disposizioni sugli asservimenti previsti per i cambi di destinazione d'uso, nel territorio all'esterno dell'Ambito Urbano, il limite massimo di Sul avente destinazione residenziale derivante da demolizioni e ricostruzioni dei locali legittimamente esistenti con destinazione d'uso diversa da quella residenziale, ai soli fini dell'accorpamento, è pari a mq 150 per destinazione d'uso abitativa e mq 50 per destinazione non residenziale. È consentito realizzare ulteriore Sul, per una superficie non superiore alle precedenti, purché il computo della volumetria demolita sia abbattuto del 30%.

(emendamento in data 17/03/2008)