

*“ La giustizia giammai dovrebbe
darsi un prezzo, se lo fa smette di
essere tale “. (E. Kant)*

REGOLAMENTO URBANISTICO (RU)

Capitolo I

art. 01) Classificazione generale del territorio (ex art 20, comma 3°, LUR)

Il territorio comunale è suddiviso in:

- a) territorio urbanizzato;
- b) territorio non urbanizzato.

Il territorio non urbanizzato si distingue in:

- aree destinate all'agricoltura;
- aree di riserva urbanistica;
- aree di pregio ambientale, extraurbane a destinazione non agricola.

Quindi, più precisamente, il territorio comunale è suddiviso in:

- *urbanizzato;*
- *urbanizzabile: aree di riserva urbanistica;*
- *agricolo- forestale e di pregio ambientale non agricolo (non urbanizzabile per definizione).*

La classificazione è basata sulle diverse situazioni di fatto e di diritto riscontrate al momento della classificazione stessa.

Nella classificazione generale del territorio, ex art. 20 comma 3, per territorio forestale si deve intendere, ai fini anche della sottoposizione a vincolo paesaggistico ex art. 142 lettera g) del D.Lgs 42/04 , il territorio coperto da bosco per la cui definizione facciamo

riferimento a quella statale ex art. 2 comma 6 del D.Lgs 227/2001, atteso che la Regione Calabria non ha provveduto a codificare in un provvedimento legislativo la definizione giuridica di bosco come previsto dall'art. 2 comma 2 del citato D.Lgs 227/2001.

Nell'indeterminatezza della norma, in disparte la definizione ut supra, è senza dubbio utile trascrivere una definizione eco sistemica adeguata di bosco data dalla Suprema Corte con la sentenza del 12 febbraio 1993 sez. III Penale : *< il concetto di bosco deve essere riguardato come patrimonio naturale con una propria individualità, un ecosistema completo, comprendente tutte le componenti quali suolo e sottosuolo, acqua superficiali e sotterranee, aria, clima e microclima, formazioni vegetali (non solo alberi di alto fusto, di una o più specie, anche erbe e sottobosco) fauna e microfauna, nelle loro reciproche profonde interrelazioni, e quindi non solo l'aspetto estetico - paesaggistico di più immediata percezione del comune sentimento. Il bosco è una realtà naturale vivente, cioè qualcosa di più di una proiezione estetica >.*

Sulla classificazione del territorio sono basate le regole della **Perequazione**, cioè le regole della perequazione generalizzata a priori che è uno dei pilastri fondamentali della LUR e momento cruciale del Piano Urbanistico Comunale, i.e. modus ordinario degli interventi di trasformazione urbanistica previsti nel PSA.

La classificazione del territorio, in quanto parte del PSA, è invariante e ne determina la suddivisione in classi (ed eventuali sottoclassi), o ambiti, in ragione di differenti situazioni di fatto e di diritto.

La classificazione generale del territorio in *territorio urbanizzato, territorio urbanizzabile e territorio agricolo/ forestale/ambientale*, a sua volta, per completezza di approfondimento, viene specificata nelle classi e sottoclassi di cui al successivo art. 01.1).

La specificazione dell'ulteriore suddivisione del territorio secondo le classi come nel successivo art. 01.1) è conformativa dello stato di fatto e di diritto dei terreni alle stesse appartenenti, e quindi invariabile e non negoziabile.

art 01.1) Classi principali e sottoclassi.

Le classi principali, o ambiti, in cui è diviso il territorio (vedi albero di Fig. 01) sono:

- *ambito del territorio urbano, comprensivo di quello consolidato e di quello marginale;*
- *ambito del territorio urbanizzabile, periurbano ed agricolo;*
- *ambito del territorio non urbanizzabile periurbano ed agricolo ;*

Le classi sono, più precisamente, denominate con i seguenti acronimi:

ATUC = ambito territoriale urbano consolidato; esso comprende il tessuto insediativo e le aree occupate da servizi esistenti delimitati dal perimetro del centro edificato (ex comma 2°, art 18, L. 865/71)¹ . Si tratta di aree edificate con continuità e di lotti liberi interclusi di dimensione omogenea con le maglie del tessuto, detti anche lotti interclusi di categoria zero. Quando i lotti liberi interclusi assumono dimensioni non omogenee con le maglie del tessuto, siamo nel caso di lotti interclusi di 1^a. La circostanza ricorre in dipendenza di particolare ubicazione di alcune aree presenti nei territori di San Demetrio C. e di San Giorgio. L'ambito relativo a questi lotti è denominato ATUC- Marg. (ATUC marginale)

(1) - L. 865/71, art 18, comma 2°: *Il centro edificato è delimitato, per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non possono essere compresi nel perimetro dei centri edificati gli insediamenti sparsi e le case esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione.*

ATUM = ambito territoriale urbano marginale; esso comprende le parti del territorio comunale urbano estranee all'ATUC. Sono aree di discontinuità di taglio difforme da quello delle maglie del tessuto e che possono essere relitti agricoli non edificati o aree dismesse, ovvero in trasformazione, detti anche lotti interclusi di 2^a categoria.

ATUP = ambito territoriale urbanizzabile periurbano; esso comprende le parti del territorio comunale esterno all'ATUM che possono essere oggetto di trasformazione di tipo urbano, per la loro configurazione, per contiguità col centro edificato e per le aspettative urbane più o meno forti del mercato, ovvero non soggette a trasformazione.

ATEA = ambito territoriale extraurbano aperto; esso comprende le parti di territorio esterne all'ATUP non urbanizzabili ed oggetto di salvaguardia, ovvero urbanizzabili (ma non in questo Piano).

Art. 02) - Sottoclassi

Le diverse classi ATUM e ATUP corrispondono a differenti combinazioni dello stato di fatto e di diritto e sono riportate nella tavola 7; nella classe ATUC il regime edificatorio non dipende dalle aspettative urbane, ma dalle caratteristiche tipologiche del tessuto urbano esistente secondo la suddivisione riportata nella tavola 10. La classe ATUC è ulteriormente suddivisa (v. albero di Fig. 01a) in:

- **tessuti correnti:** sono costituiti dalla combinazione ordinaria ripetitiva di usi urbani comprendenti quello abitativo, storico e moderno, e quello produttivo;
- **parti singolari:** sono parti urbane distinte dai tessuti correnti per funzioni emergenti o per caratteristiche dimensionali o morfologiche e corrispondono ad edifici a servizi o edifici di carattere civile o rurale preesistente e inglobati dal tessuto urbano circostante;
- **aree urbane aperte:** sono parti del tessuto urbano non edificate e composte da giardini attrezzati, spazi pavimentati quali strade, piazze e parcheggi pubblici.

I tessuti correnti a loro volta si dividono (v. albero di Fig. 01a) in:

- **tessuto storico di antica formazione;**
- **tessuto di base prevalentemente residenziale;**
- **tessuto speciale, non residenziale, prevalentemente produttivo e terziario.**

Con riferimento alla divisione dei tessuti correnti, questi vengono suddivisi dal presente Regolamento Urbanistico (R U) in **Ambiti Territoriali Omogenei Elementari**, sinteticamente indicati con l'acronimo **ATOE**, ciascuno caratterizzato da una predefinita categoria tipologica prevalente a cui riferire, in sede di regolamento esecutivo, le regole di conservazione urbanistica.

L'individuazione dei siti rurali, di cui alla tavola 6, è oggetto del presente Regolamento nella parte in cui disciplina il territorio agricolo e forestale.

Riassumendo quanto precede in ordine alla suddivisione del territorio ai fini della sua classificazione (v. albero di Fig. 01b) si ha:

a) Il territorio urbano comprende sia l'ATUC che parte dell'ATUM.

Il primo è costituito dalle aree edificate con continuità e dai lotti interclusi di 1^a categoria, ed è oggetto di conservazione urbanistica ed edilizia, ovvero di trasformazione estensiva (detta anche dolce).

Il secondo è costituito da aree urbane di discontinuità e dai lotti interclusi di 2^a categoria, relitti agricoli ed aree dismesse. E' un territorio in **trasformazione per integrazione** nell'insieme urbano che sia compatibile col Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) ed è oggetto di trasformazione urbanistico- edilizia, ovvero di trasformazione intensiva.

b) Il territorio extraurbano comprende l'ATUP e parte eventualmente dell'ATEA, compatibili col PAI. Parte dell'ATUP e dell'ATEA possono essere destinate *all'espansione urbana mediante trasformazione intensiva*, mentre le restanti parti dell'ATUP e dell'ATEA sono destinate alla conservazione del sistema insediativo rurale e sono soggette a conservazione edilizia ed urbanistica , ovvero anche a trasformazione estensiva.

c) Il territorio agricolo e forestale è non urbanizzabile per definizione in ragione delle prescrizioni della LUR 19/02, del PTCP (*Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale*),

degli obiettivi strategici e del DLgs 42/04 (Codice dei Beni Culturale e del Paesaggio; c.d. codice Urbani).

Riassumendo quanto precede in ordine alla classificazione del territorio ai fini della definizione del regime edificatorio (v. albero di Fig. 02) si ha:

a)- Trasformazione estensiva che si applica al centro edificato ATUC, all'area periurbana ATUP, all'area ATEA e specificatamente:

- all'ATUC: aree edificate con continuità e lotti interclusi di 1^a categoria, mediante conservazione del tessuto esistente;
- all'ATUP e all'ATEA: terreni agricoli e corti rurali, mediante conservazione del sistema insediativo rurale.

b)- Trasformazione intensiva che si applica al territorio urbano marginale ATUM, all'area periurbana ATUP e all'area ATEA, e specificatamente:

- all'ATUM : aree di discontinuità e lotti interclusi di 2^a categoria, relitti agricoli ed aree dismesse mediante trasformazione intensiva volta *all'integrazione dell'insieme urbano*;
- all'ATUP ed all'ATEA: terreni agricoli, mediante trasformazione intensiva volta *all'espansione dell'insieme urbano*.

c)- Conservazione integrale che si applica al territorio agricolo e forestale, al territorio non urbanizzabile per definizione o vincolato.

Tutti gli interventi, in qualsivoglia ambito, devono comunque essere compatibili con i vincoli comunque denominati dei quali si tratta nella Relazione Generale.

art. 03) Denominazione di zone come sottoclassi

Il RU, come già precisato nella Relazione Generale, conformemente al PSA ed al POT, disciplina le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, di conservazione e le destinazioni d'uso. Esso è conformativo e prescrittivo

relativamente alla gestione degli insediamenti esistenti, e, in generale, del territorio urbano consolidato.

Per la definizione di zona cfr art. 08) del Capitolo II.

In particolare il RU attiene alla gestione dell'esistente (consolidato urbano), e cioè:

A)- alle procedure di attuazione relative alle zone, soggette a strumenti urbanistici preventivi, di conservazione edilizia (ZCE) definite come (Il simbolo $\subseteq$ significa “ è compresa “):

- zona A $\subseteq$ ATUC : nuclei storici prevalentemente residenziali;
- zona Ei $\subseteq$ ATEA : aree agroforestali composte dalle sottozone *E(1), E(2), E(3), E(4), E(5) , E (6)* di cui alle Linee Guida ;
- zona E(L,F) $\subseteq$ ATEA : dei laghi e dei fiumi;
- zona E(V) $\subseteq$ ATEA : agricole dei vivai;
- zona Es $\subseteq$ ATEA : nuclei storici in zona agricola;
- zona ADE $\subseteq$ ATEA : aree demaniali.

Nonché:

B) – alle procedure di attuazione, alla disciplina degli spazi e standard pubblici, degli oggetti di trasformazione, relativamente alle zone di trasformazione urbanistica, appartenenti al territorio da urbanizzare (TDU), ATUM e ATUP definite come:

- zona C1 $\subseteq$ ATUM : aree in prevalenza residenziali per integrazione;
- zona C2 $\subseteq$ ATUP : aree per nuovi insediamenti in prevalenza residenziali di espansione;
- zona F2 $\subseteq$ ATUM : aree per nuove attrezzature e servizi per integrazione;
- zona D1 $\subseteq$ ATUM : aree prevalentemente produttive per integrazione;
- zona D2 $\subseteq$ ATUP : aree per nuovi insediamenti prevalentemente produttivi;
- zona F3 $\subseteq$ ATUP : aree per nuove attrezzature, opere di interesse generale, spazi collettivi, infrastrutture;

Nonché:

C)- alla completa disciplina urbanistica ed alle procedure di attuazione relativamente alle zone di conservazione urbanistica (ZCU), definite come:

- zona B $\subseteq$ ATUC : tessuto corrente di base prevalentemente residenziale;
- zona D $\subseteq$ ATUC : tessuto di base prevalentemente produttivo;
- zona Fo $\subseteq$ ATUC : insediamenti terziari, emergenti, pubblici;
- zona F1 $\subseteq$ ATUC : servizi esistenti: attrezzature e spazi collettivi;
- zona F2 $\subseteq$ ATUC : infrastrutture viarie e ferroviarie esistenti;
- zona Co $\subseteq$ [ATUM; ATUP]: aree urbanizzabili aperte.

Per il significato di **zona**, ben diverso da quello dell'urbanistica tradizionale, si veda l'art.

08) del successivo Cap. II, e l'art.03) del Cap. V del presente RU.

La denominazione di zone ha valore puramente esemplificativo.

Art. 04) Articolazione del Regolamento Urbanistico (RU)

Il Regolamento Urbanistico Esecutivo (denominato con minore precisione Regolamento Edilizio ed Urbanistico , REU, nella LUR 19/02) si articola nelle due regole fondamentali:

- regole che attengono alla formazione del POT, alle modalità di passaggio dal POT ai PP (Piani particolareggiati) o PAU (Piani attuativi unitari) ed alle procedure di attuazione del POT: sono regole di procedura per le zone di trasformazione urbanistica (o trasformazione intensiva);
- regole che stabiliscono le modalità operative nelle zone di conservazione urbanistica ed edilizia individuate dal POT: sono regole di tecnica operativa e di disciplina particolareggiata per le zone di conservazione urbanistica dei tessuti correnti di base.

art. 05) Definizioni

Prima di trattare delle procedure, vengono fornite le seguenti definizioni valide in tutte le zone urbanistiche, sia di conservazione che di trasformazione.

art. 05.1) *Superficie territoriale S(T)* : parte del territorio da urbanizzare o da sistemare mediante PP. Con S(T) si può anche indicare la superficie totale di un lotto libero in ATUC.

art. 05.2) *Superficie fondiaria privata Sfp* : superficie dell'area urbanizzata di pertinenza di insediamenti, ovvero l'area comprensiva di quella di sedime (Sep) e di quella destinata a verde ecologico di compensazione (Vecp): $Sfp = Sep + Vecp$.

art. 05.3) *Superficie catastale Sca* : è definita dal DPR 138/98 (allegato C). La sua trattazione è riportata all'art. 01), Cap. III.

art. 05.4) *Superficie coperta Sc* : è la proiezione dei fili esterni delle strutture edilizie compreso balconi e aggetti di qualsivoglia natura e forma. La Sc delle strutture tecnologiche è quella della figura geometrica che inviluppa le proiezioni a terra degli elementi costituenti il manufatto.

La Sc delle opere a terra è quella del terreno reso impermeabile alle acque meteoriche. Sono escluse dal calcolo della Sc le tettoie isolate e pavimentate con materiale permeabile.

art. 05.5) *Volume convenzionale Vco* : è calcolato secondo i criteri previsti dalla legge, ovvero, in difetto, come somma dei volumi dei corpi chiusi per la parte emergente dal terreno sistemato, esclusi i sottotetti non agibili ed i manufatti tecnologici emergenti dalla copertura, e sempre facendo riferimento alla superficie catastale Sca.

art. 05.6) *Volume effettivo Vef* : è la somma dei volumi dei corpi chiusi almeno da tre lati, esclusi i manufatti tecnologici, e sempre facendo riferimento alla superficie geometrica in pianta del manufatto.

art. 05.7) *Numero di piani N_p* : è il numero di piani totalmente o parzialmente coperti, sui quali si sviluppa l'edificio, distinguendo, quando occorra, piani fuori terra, interrati e seminterrati.

art. 05.8) *Altezza del fronte dell'edificio H_f* : viene misurata come differenza tra la più grande delle seguenti grandezze:

- a): *quota del filo superiore della gronda;*
- b): *quota della linea di intersezione del piano del fronte col piano di intradosso del cornicione o dello sporto del tetto;*
- c): *filo superiore del parapetto per coperture a terrazzo;*
- d): *l'estremo più alto della linea non orizzontale terminale del fronte;*

e la più piccola delle seguenti grandezze:

- e): *quota media del marciapiede pubblico;*
- f): *quota media della linea di intersezione del piano su cui giace il fronte
in esame con la superficie del terreno sistemato.*

art. 05.9) *Altezza totale H_t* : è la differenza tra la maggiore delle quote di cui alle lettere a), b), c), d) dell'articolo precedente e la quota del pavimento del piano più basso, interrato o seminterrato.

art. 05.10) *Parte riservata al privato PRP* : individua le aree nelle quali è localizzata la Qep di cui all'art 02), Cap. II.

art. 05.11) *Parte riservata al comune PRC* : individua le aree nelle quali è localizzata la Qec di cui all'articolo 02), Cap. II.

art. 05.12) *Quantità di edificazione spettante al privato, o al terreno, Qep* : è definita agli articoli 02) e 05), Cap. II.

art. 05.13) *Quantità di edificazione spettante al comune Qec* : è definita agli articoli 02) e 05), Cap. II

*“ Non lugere, non ridere, neque contestari,
sed intelligere “ (B. Spinoza)*

Capitolo II

La perequazione

art 01) La perequazione dei diritti (ex art 54 LUR)

La perequazione, sotto il profilo storico- evolutivo, è trattata diffusamente nel terzo capitolo della Relazione Generale. In questa sede sono trattate le norme che da essa discendono.

Il principio perequativo è quello di porre la proprietà fondiaria in condizioni di indifferenza rispetto alle scelte della pianificazione.

L'edificabilità dei suoli, nel Piano perequativo, deriva dallo “ **stato di fatto e di diritto** ” in cui essi si trovano e non dalle scelte delle future destinazioni d'uso.

Sicché la strategia del Piano finalmente diventa libera dai condizionamenti della rendita fondiaria.

Le regole della perequazione sono, come la classificazione del territorio da cui discendono, aspetto strutturale del Piano, e quindi invariabili.

La perequazione può essere urbanistica, tipologica e territoriale:

- ***si ha perequazione urbanistica quando si tratta di diritti relativi alla trasformazione urbanistica intensiva;***
- ***si ha perequazione tipologica quando si tratta di diritti relativi alla conservazione urbanistica, ovvero alla trasformazione estensiva, le cui regole si basano sulla classificazione tipologica dei tessuti e coincidono con quelle della tipologia prevalente dell'ATOE interessato.***

Inoltre, nel caso di formazione di Piano Strutturale Associato (PSA) fra comuni limitrofi o con problematiche territoriali affini, si ha la c.d. **Perequazione territoriale**, che sostanzialmente è la perequazione urbanistica a scala vasta.

Il diritto edificatorio, nel caso della perequazione urbanistica, è determinato applicando un **indice convenzionale di edificabilità (ICE)** che corrisponde alla classe di appartenenza del terreno, corretto da opportuni parametri che dipendono dallo specifico stato di fatto e di diritto.

I parametri correttivi tengono conto di:

- *pendenza media dell'area;*
- *maggiore o minore prossimità ai servizi relazionali ed agli insediamenti;*
- *situazione fondiaria.*

I parametri correttivi sono in coerenza con i fattori escludenti e limitanti (caratteristiche territoriali che non possono essere trascurate dal PSA e dal PTCP) di cui alle Linee Guida della LUR.

La classificazione dei suoli, l'attribuzione dell'indice convenzionale di edificabilità, e le modalità dell'accordo pubblico/privato sono ampiamente trattati nel Capitolo III della Relazione Generale.

art 02) Le regole della perequazione urbanistica

La superficie totale S(T) soggetta a trasformazione urbanistica viene suddivisa, ai fini della sua utilizzazione, per ogni singolo comparto operativo/attuativo- di cui si tratterà nel seguito -, in:

- una *parte riservata al privato* proprietario (*rectius: riservata al terreno*), denominata **PRP**;

- una parte riservata al comune, denominata **PRC**.

La parte riservata al privato (al terreno) viene definita, ai fini della quantità di edificazione, “ **quantità di edificazione spettante al terreno (o al privato)** “, indicata con **Qep**, localizzata dal POT sulla PRP in cui trovano posto l'area di sedime delle costruzioni private e gli standard di pertinenza, ed è fissata in base allo stato di fatto e di diritto del terreno.

La parte riservata al comune viene definita, ai fini della quantità di edificazione, “ **quantità di edificazione spettante al comune** “, indicata con **Qec**, ed è aggiuntiva rispetto alla Qep.

La quantità di edificazione totale prevista in un determinato comparto è:

$$Qe(T) = Qep + Qec. \text{ (v. albero di Figg. 1 e 2A)}$$

Ai fini della utilizzazione della superficie di un comparto si ha:

$$S(T) = PRP + PRC. \text{ (v. albero di Fig. 2B)}$$

Nella parte riservata al privato, PRP, sono concentrati tutti i diritti edificatori privati del comparto, cioè la Qep nonché il verde ecologico di compensazione privato Vecp (v. albero di Fig. 2B e alberi di Figg. 3;4;5)

La parte riservata al comune comprende:

- *l'area da cedere gratuitamente al comune corrispondente agli standard di legge, intesi solo come standard urbanistici (indicati con STA) oltre al parcheggio (indicato con P), esclusi quindi gli standard ambientali rappresentati da Vecp ;*
- *l'area residua, Sr, che si ottiene detraendo dalla S(T) la PRP e l'area ceduta per STA e P, cioè $Sr = S(T) - PRP - (STA + P)$, e che il comune può acquisire (a prezzo agricolo o gratuitamente) essendo ormai privata della sua potenzialità edificatoria tutta trasferita nella PRP; essa contiene anche la Qec nonché il verde ecologico di compensazione pubblico Vecc.(v. alberi di Figg. 3; 4; 5)*

La quantità di edificazione Qec, nei casi in cui essa viene ceduta al privato quale corrispettivo della cessione gratuita della Sr (v. alberi di Figg. 3,4,5), non può essere superiore al 10% della Qep relativa alla S(T).

Quando la Qec viene utilizzata dal comune nell'area Sr divenuta di proprietà pubblica, ovvero utilizzata per permute, essa varia secondo necessità, atteso che essa è meramente aggiuntiva e gratuita e non viene parametrizzata alle effettive esigenze di urbanizzazione e di standard ma dipende dal fabbisogno degli interventi della pubblica amministrazione. Questo è un ulteriore motivo per tenere l'ICE a valori medio- bassi (v. Cap. III, art.2, lettera b, Relazione generale).

L'area residua Sr può essere in parte utilizzata come aree pubbliche extrastandard per uso terziario pubblico non comunale, indicate con **EXT**, e in parte come superficie fondiaria necessaria per la realizzazione di interventi pubblici, indicata con **Sfc** (*superficie fondiaria comunale*).

L'area edificabile vera e propria è dunque:

$$S(e) = Sfp + Sfc,$$

cioè la somma della superficie fondiaria privata e della superficie fondiaria pubblica.

La Sfc è destinata (v. alberi di Figg. 2A e 2B e alberi di Figg. 4 e 5):

- *agli interventi ERP (edilizia residenziale pubblica) in diritto di superficie a prezzo politico;*
- *PIP (piani per insediamenti produttivi) in diritto di superficie a prezzo politico;*
- *permute fra comune e privati; questa parte è utilizzata in diritto di proprietà.*

art. 03) Indice convenzionale di edificabilità – ICE-

L'indice convenzionale di edificabilità si differenzia a seconda della classe cui il terreno è stato associato. L'ICE, poiché non dipende dalla destinazione d'uso, viene espresso in mq di superficie catastale (di cui si tratterà più avanti) teorica o convenzionale per mq di superficie totale territoriale.

L'ICE relativo alle quattro grandi classi in cui è diviso il territorio viene stabilita come segue:

- ATUC, ambito territoriale urbano consolidato ICE = 0,4 mqSca/mqSt
- ATUM, ambito territoriale urbano marginale ICE = 0,3 mqSca/mqSt
- ATUP, ambito territoriale urbanizzabile periurbano..... ICE = 0,2 mqSca/mqSt
- ATEA, ambito territoriale extraurbano aperto ICE = 0

In considerazione dei fattori correttivi di cui al precedente art 01) del presente capitolo, si determinano le seguenti correzioni:

nell'ATUM l'ICE può assumere il valore = 0,15 se la pendenza media del terreno è >35% e < 50% (fattore limitante).

Analogamente nell'ATUP l'ICE può assumere il valore = 0,10 se la pendenza media del terreno è >35% e minore di 50%.

Le aree con pendenza maggiore del 50%, in considerazione del loro stato di fatto e di diritto, non sono edificabili e non generano diritti edificatori, dovendosi esse ritenere aree caratterizzate da fattori escludenti, unitamente a quelle caratterizzate da fattori escludenti di cui alle Linee Guida.

Analoghe considerazione valgono per le aree con pendenza > 35% e < 50%, da ritenere alla stregua di aree caratterizzate da fattori limitanti unitamente a quelle caratterizzate da fattori limitanti di cui alle Linee Guida.

Nell'ATUC- Marg. ICE = 0,35 mqSca/mqSt, fermo restando (Cfr. Albero di Fig. 3) PRP = 0,60St.

L'ICE è meramente potenziale ed esprime un diritto edificatorio che può essere esercitato solo quando il Piano Operativo Temporale (POT) prevede la trasformazione urbanistica del terreno. In attesa di questa previsione, ogni terreno è soggetto a conservazione urbanistica e le sue eventuali modificazioni, non urbanistiche, sono disciplinate dal RU, restando influente il valore dell'ICE. Salvo gli interventi in ATUC che sono di immediata operatività.

art 04) Imposta comunale sugli immobili (ICI) e fiscalità urbanistica

Una delle difficoltà incontrate dall'istituto della perequazione consisteva proprio nel costo delle transazioni immobiliari che gravava sulla distribuzione all'interno del comparto.

Questo ostacolo è stato rimosso dall'art 76 della legge 28/12/2001 n° 448 che richiama l'art 33, comma 3°, della legge 23/12/2000 n° 388 (Finanziaria 2001) col quale vengono ridotte dall'11% all'1% le imposte di registro e quelle ipotecarie e catastali in misura fissa, sui trasferimenti di immobili all'interno dei piani particolareggiati, comunque denominati, a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro cinque anni dal trasferimento, cioè il tempo di validità del POT.

La norma, proposta dai gruppi DS del Senato da Sergio Vedovato e della Camera da Luisa De Biasio Caimani, si applica in particolare alla perequazione urbanistica, annullando in sostanza le imposte sui passaggi di area all'interno dei comparti, e favorendo i trasferimenti immobiliari perequativi, anziché la rendita.

“ E' una svolta epocale, ha commentato il presidente pro-tempore dell'Anci, che farà da volano alla riqualificazione urbana “.

Rimane tuttavia ancora controversa, fino all'approvazione della nuova legge urbanistica nazionale, la natura giuridica del negozio di trasferimento del diritto edificatorio in quanto diritto all'edificazione di un determinato volume.

Resta aperto, cioè, il problema fondamentale relativo alla neutralità fiscale dei trasferimenti e delle permutate all'interno del comparto, che solo il legislatore nazionale può risolvere.

Il problema dell'ICI, ancora aperto, è trattato nel Cap. II della Relazione Generale.

In ordine al tema generale della fiscalità urbanistica, v'è ricordato che il primo atto di livello parlamentare, è la Finanziaria 2001.

Infatti con un emendamento all'art. 35 , in applicazione al caso della perequazione urbanistica, vengono ridotte dall'11% all'1% le imposte di registro e quelle catastali ed ipotecarie in misura fissa, sui trasferimenti di immobili all'interno dei comparti.

Invero, per una completa attuazione della perequazione deve essere eliminata qualsivoglia forma di prelievo fiscale sui passaggi di proprietà e sui trasferimenti dei

diritti edificatori finalizzati all'attuazione di un piano urbanistico, di modo che il prelievo deve avvenire solo alla fine sul prodotto della trasformazione.

Dunque è evidente la necessità di avere un quadro legislativo nazionale che dia la certezza di quanto sopra. E questa necessità ha finalmente trovato la giusta collocazione nella nuova legge sul governo del territorio di prossima auspicabile approvazione in Parlamento.

In essa, infatti, è previsto che i trasferimenti di immobili o dei diritti edificatori per l'attuazione del piano urbanistico, sono in ogni caso irrilevanti agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto e sono soggetti alle imposte di registro, ipotecarie e catastali come sopra precisate, a condizione che entro cinque anni dalla data di acquisto sia iniziata l'utilizzazione edificatoria dell'area come previsto dal piano urbanistico.

art 05) Quantità di edificazione spettante al terreno (o al proprietario)

La quantità di edificazione spettante al terreno, cioè al proprietario, dipende dal valore dell'ICE e dagli eventuali vincoli su esso gravanti.

La parte di terreno libero da vincoli è computata per intero, mentre la parte soggetta a vincoli subisce un abbattimento ed è valutato al 30%. Sulla riduzione dovuta ai vincoli si tratterà all'art. 08).

Risulta quindi:

$$Qep = Stl \times ICE + Stv \times ICE \times 0,30 \quad (1)$$

essendo:

Stl = superficie totale libera;

Stv = superficie totale vincolata.

L'algoritmo (1) esprime la perequazione pura, dove l'ICE è quello della grande classe di appartenenza. (v. alberi di Figg. 2 A; 3; 4;5).

art. 06) Correzione della Qep

Dalla tavola 11 si vede che le due grandi classi ATUM e ATUP sono suddivise in sottoclassi (v. anche alberi di Figg. 2 A, 4 e 5).

La sottoclasse dell'ATUM e dell'ATUP denominata *siti estranei* contiene costruzioni conflittuali col contesto circostante. Tali costruzioni, tuttavia, se sono legittimamente esistenti, possono essere utilizzate od alienate nei modi e nelle forme usuali di legge, anche se non conformi alla normativa da rispettare in caso di costruzione ex novo.

Quando il terreno su cui tali costruzioni insistono non è chiamato a trasformazione urbanistica, il proprietario può operare sulla base della disciplina della conservazione urbanistica, alla stregua dell'obbligo di conservazione dell'edificio esistente, per i suoi valori storici o ambientali, senza con ciò violare i principi del diritto.

Quando non esiste obbligo di conservazione e la costruzione per degrado perde ogni valore d'uso e, priva di funzioni, viene demolita, l'oggetto che fisicamente dava forma e sostanza al diritto del proprietario non esiste più e, pertanto, la proprietà si dovrà conformare, nella eventuale ricostruzione, alle regole perequative proprie della zona.

Esistono però circostanze in cui vanno riconosciute ragioni di equità e giustizia, perché i diritti reali su una costruzione esistente (che non sia un rudere inabitabile e/o inagibile e/o di nessun valore) si traducano in potenzialità edificatoria astratta incrementale dei diritti edificatori derivanti dalla perequazione pura.

Queste circostanze sono:

- *caso in cui il PUC, per ragioni di pubblica utilità, ne imponga la demolizione;*
- *caso in cui il comune ne richieda la cessione per destinarla a servizi;*
- *caso in cui il comune, o altro Ente sovracomunale, ne obblighi la conservazione ed il riassetto pur in presenza di trasformazione urbanistica, comportando ciò disparità di trattamento con le aree circostanti libere.*

Nelle suesposte circostanze, al proprietario del terreno viene riconosciuto un diritto edificatorio aggiuntivo, alla stregua di una *restitutio in integrum*, verificandosi così la

cosiddetta “ *perequazione urbanistica pura corretta* ” e la quantità di edificazione diventa **Qepc** pura corretta.

La correzione assume diverso valore in dipendenza della classe, della tipologia esistente e del contesto ambientale.

Va comunque precisato che la Qepc pura corretta, nelle aree soggette a tutela paesistica, non potrà superare la soglia paesistico-ecologica che verrà stabilita nel POT.

art. 07) Calcolo della Qep in base alla superficie catastale (Sca) reale

Alla misura della superficie catastale dei fabbricati esistenti (v. Cap. III) , a seconda delle loro caratteristiche, vengono applicati, per la conversione in Qep, i seguenti coefficienti:

Obbligo del PUC	Tipologia	Coefficiente
Demolizione	rudere o inagibile	0%
Demolizione	abitabile con attività	200%
Demolizione	abitabile senza attività	100%
Conservazione	rudere o inagibile	100%
Conservazione	abitabile	50%
Cessione gratuita	rudere o inagibile	0%
Cessione gratuita	abitabile	150%

La superficie catastale da convertire in Qep nell'ATUM viene:

- conteggiata per intero per gli edifici chiusi con regolare muratura e dotati di regolare titolo abilitativo;
- conteggiata al 25% della superficie coperta in caso di serre, tettoie, manufatti tecnologici dotati di regolare titolo abilitativo;
- non conteggiate le costruzioni precarie e amovibili e quelle prive di titolo abilitativo;

Nell' ATUP il precedente conteggio viene ridotto del 20%.

Nell'ATUC, di norma soggetto a conservazione urbanistica, secondo il criterio della perequazione tipologica di cui si tratterà più avanti, si possono presentare, per esigenze strategiche, azioni di trasformazione urbanistica che coinvolgono gli ATOE di base

In questo caso si considera come esistente la Sca convenzionale che viene determinata sulla base della superficie utile lorda (SUL) esistente moltiplicata per un coefficiente di conversione SUL/Sca di cui si tratterà all'articolo 01) del Cap. IV dedicato all'unità di misura, e quindi applicando la percentuale di maggiorazione relativa alla tipologia di cui sopra.

E' appena il caso di precisare che in difetto di obbligo di PU, alcuna maggiorazione è computabile se il manufatto viene demolito per qualsiasi altro motivo.

In tal caso, e in ipotesi che il terreno di sedime ricada in area chiamata a trasformazione urbanistica, il manufatto restituisce una Sca convenzionale determinata sulla base della sua superficie utile lorda, SUL, moltiplicata per il coefficiente di conversione SUL/Sca (v. art 01, Cap. III).

art. 08) Il trasferimento dei diritti edificatori

Da quanto esposto negli articoli precedenti si comprende che se scomponiamo in tessere l'intero territorio destinato a trasformazione urbanistica intensiva, prescindendo dalle destinazioni d'uso, ciascuna di esse è costituita dall'area edificabile per uso privato (area di sedime o superficie edificabile) – compresa quella destinata a standard di pertinenza (verde ecologico di compensazione privato) -, dalle aree corrispondenti agli standard pubblici, dai parcheggi pubblici, dalle restanti aree extrastandard e dalla Sfc (superficie fondiaria comunale).

Nel modello di PU perequativo, *i.e.* nel modello della perequazione generalizzata a priori, fattispecie della LU della Regione Calabria, l'intera superficie della tessera, come sopra composta, coincide col “ **Comparto operativo** ” di cui si tratterà più avanti (v. anche Cap. III Relazione Generale).

Quindi tutte le aree destinate a qualsiasi uso urbano, siano le aree destinate ad insediamenti residenziali o produttivi, siano le aree destinate comunque a servizi, *id est* non solo le aree per standard (STA + P), ma anche quelle necessarie alla realizzazione di servizi generali, dovranno fare parte di comparti operativi, ciascuno dei quali può essere anche un insieme discreto, cioè non necessariamente continuo, di porzioni di territorio ma soggette allo stesso procedimento operativo/ attuativo, e la capacità edificatoria spettante al terreno, Qep, cioè a tutto il comparto, viene utilizzata concentrando tutto il relativo volume nell'ambito di una superficie fondiaria privata prestabilita dal POT.

Può accadere, però, che la Qep, per esigenze di disegno urbano, non possa essere realizzata nell'ambito della superficie fondiaria prestabilita.

In alcuni casi può essere realizzata all'interno della stessa zona (il significato di zona è chiarito più avanti) ma in proprietà fondiaria diversa, in altri casi deve essere realizzata fuori dalla zona di appartenenza.

Quando il POT prevede l'utilizzo della Qep nell'ambito della zona spettante, questa si definisce “ *zona ordinaria* ”; quando il POT prevede che la Qep debba essere trasferita su altra zona, questa si definisce “ *zona ricevente* ”, mentre quella di provenienza della Qep si definisce “ *zona cedente* ”. (v. esemplificazione in Fig. 06).

A volte può essere utile ed opportuno che la Qep, o una sua parte, venga trasferita nell'ATUC.

L'associazione di zone cedenti e riceventi deve essere tale da consentire la formazione di un comparto nel quale si attua la compensazione dei diritti edificatori (v. Fig 06).

L'insieme di zone cedenti e riceventi costituisce il “ **comparto perequativo** ”. Esso si attua mediante i PAU nel rispetto dei parametri che definiscono il comparto.

Si comprende facilmente che il significato di zona è completamente diverso da quello classico.

In ragione di una esaustiva comprensione delle nozioni di “ **zona** ” e di “ **comparto** ”, riteniamo utile aggiungere a quanto fino ad ora esposto le seguenti ulteriori esplicazioni.

La **zona**, di cui in prosieguo di tempo verranno evidenziate le necessarie esemplificazioni, **nel piano perequativo è una parte del territorio urbanizzato o urbanizzabile, nella quale il diritto edificatorio spettante si concreta secondo un determinato complesso di regole e norme funzionali alla realizzazione delle previsioni urbanistiche, indipendentemente dalla destinazione d'uso.** Per le zone del territorio urbanizzato, nonché di quella parte del territorio urbanizzabile non chiamata dal POT alla trasformazione urbanistica, il prefato complesso di regole viene dettato dal RU mentre per le zone di quella parte di territorio urbanizzabile chiamata dal POT alla trasformazione urbanistica il complesso di norme è dettato dalle schede di zona.

In questo senso, dunque, la **zona costituisce una unità di disciplina urbanistica.**

Discende da ciò che una classe, in generale, comprende più zone, così come più classi possono riguardare una stessa zona.

Esemplificando si hanno:

- le **zone di conservazione edilizia** relativamente al centro storico anche extraurbano;
- le **zone di conservazione urbanistica** relativamente all'ambito del territorio urbano consolidato (ATUC) escluso il centro storico;
- le **zone di conservazione urbanistica** relativamente a tutte le aree che formano il territorio non interessato da vincoli di carattere ambientale, storico, testimoniale, idrogeologico o non urbanizzabile per definizione (agricolo e forestale), fino a quando un POT, in coerenza con le strategie del PSA, ne stabilirà la trasformazione;
- le **zone di trasformazione urbanistica** relativamente a quella parte di territorio urbanizzabile che il POT chiama alla trasformazione urbanistica intensiva per nuovi interventi.

E' evidente, dunque, che la destinazione d'uso non entra nella definizione di zona.

Il **comparto perequativo** è un insieme territoriale costituito da una o più zone di trasformazione urbanistica (di norma) - anche se talvolta, per esigenze di disegno

urbano, possono essere coinvolte nella formazione del comparto zone sia di conservazione edilizia che urbanistica – non necessariamente contigue, nell'ambito del quale si realizza il bilancio dei trasferimenti dei diritti edificatori tra zone diverse.

Il comparto, dunque, va considerato alla stregua di “ unità di intervento e/o ristrutturazione urbanistica ”.

Il progetto urbanistico esecutivo – da realizzare secondo un indirizzo unitario a mezzo di Piano Particolareggiato o, più in generale di un PAU – deve riguardare almeno un intero comparto.

In altri termini, gli interventi previsti dal PSA e individuati dal POT nei comparti perequativi, se questi sono formati da zone di conservazione edilizia e/o da zone di conservazione urbanistica, sono soggetti alle norme del RU, sia di carattere tecnico che procedurale; se invece sono formati da zone di trasformazione urbanistica, sono soggetti alle indicazioni e prescrizioni delle schede di zona, di cui al Piano Operativo delle Zone (POZ) per la realizzazione del disegno urbano, e si attuano mediante i PAU.

Per dare la certezza del diritto i criteri per l'individuazione dei comparti vengono stabiliti in sede di PSA, e prima dei PAU, anche per l'esigenza di tener conto della composizione fondiaria.

Del comparto perequativo si tratta anche nella Relazione Generale.

I diritti edificatori di aree vincolate sono trasferibili quando si tratta di vincoli conformativi.

La valutazione del 30% dell'area vincolata dipende dal tipo di vincolo.

In particolare si ha:

- i vincoli ricognitivi tutori, quelli cioè che non prevedono l'inedificabilità assoluta, non comportano l'abbattimento del 70% della Qep, ma comportano, ove autorizzata, che la soglia dell'utilizzazione fondiaria lorda non deve superare il valore di 0,65mq/mqSca e non può essere trasferita su altri terreni, ovvero può essere trasferita, nell'ambito dello stesso comparto, su terreno dello stesso proprietario previa cessione al comune del terreno vincolato;

- i vincoli conformativi comportano l'abbattimento del 70% della Qep e la quantità di edificazione viene trasferita su altro terreno;
- i vincoli di inedificabilità assoluta per qualsiasi ragione, in considerazione del loro stato di diritto, non sono generatori di quantità di edificazione (*salvo esigenze connesse alla salute dell'uomo e alla sicurezza pubblica o di importanza primaria per l'ambiente ovvero per motivi imperativi di rilevante interesse pubblico*);
- le aree caratterizzate da fattori limitanti (v. art. 03) conservano una quantità di edificazione pari al 50% della Qep spettante, ancorché non sempre direttamente utilizzabili come aree di sedime (v. Art.01, Cap. VII).

Il trasferimento dei diritti edificatori è trattato nel POT.

Cfr. nota (1) alla fine del capitolo.

Ulteriore esemplificazione delle zone:

A) – Zone di conservazione edilizia:

- 1 – parti del centro storico residenziale individuate sotto il profilo urbanistico come tessuto storico, zone A, e sotto il profilo della classificazione del territorio come classe ATUC ;
- 2 – aree comprendenti i nuclei storici rurali, nonché gli insediamenti puntuali, individuate sotto il profilo urbanistico come sottozona agricole, zone Es, e sotto il profilo della classificazione del territorio come classe ATEA ;
- 3 – aree sottoposte a tutela, comprendenti quelle agricole, escluse le Es, forestali e demaniali, individuate sotto il profilo urbanistico come sottozona agricolo/forestali, zone Ei, e sotto il profilo della classificazione del territorio come classe ATEA .

B) – Zone di conservazione urbanistica:

- 1 - aree prevalentemente residenziali, individuate sotto il profilo urbanistico come tessuto di base, zone B, e sotto il profilo della classificazione del territorio come classe ATUC ;

- 2 – aree non residenziali prevalentemente produttive individuate sotto il profilo urbanistico come tessuto di base speciale, zone D, e sotto il profilo della classificazione del territorio come classe ATUC ;
- 3 – aree comprendenti edifici pubblici o emergenti per destinazione e/o dimensioni, individuate sotto il profilo urbanistico come tessuto speciale non residenziale, zone Fo, e sotto il profilo della classificazione del territorio come classe ATUC ;
- 4 – aree comprendenti attrezzature e spazi collettivi, individuate sotto il profilo urbanistico come aree urbane aperte, zone F1, e sotto il profilo della classificazione del territorio come classe ATUC ;
- 5 – aree comprendenti infrastrutture, individuate sotto il profilo urbanistico come infrastrutture, zone F2, e sotto il profilo della classificazione del territorio come classe ATUC ;
- 6 – aree urbanizzabili non soggette a vincoli di sorta, individuate sotto il profilo urbanistico come aree aperte, zone Co, e sotto il profilo della classificazione del territorio sia come classe ATUM e sia come classe ATUP .

C) – Zone di trasformazione urbanistica:

- 1 – aree prevalentemente residenziali, individuate sotto il profilo urbanistico come espansione per integrazione con l'insieme urbano, zone C1, e sotto il profilo della classificazione del territorio come classe ATUM ;
- 2 – aree destinate a nuove attrezzature, opere di interesse generale, spazi collettivi ed infrastrutture, individuate sotto il profilo urbanistico come aree attrezzate aperte per integrazione con l'insieme urbano, zone F2, e sotto il profilo della classificazione del territorio come classe ATUM ;
- 3 - aree prevalentemente produttive, individuate sotto il profilo urbanistico come aree produttive per integrazione con l'insieme urbano, zone D1, e sotto il profilo della classificazione del territorio come classe ATUM;

4 – aree prevalentemente residenziali, individuate sotto il profilo urbanistico come nuova espansione, zone C2, e sotto il profilo della classificazione del territorio come classe ATUP ;

5 – aree prevalentemente produttive, individuate sotto il profilo urbanistico come nuove aree produttive, zone D2, e sotto il profilo della classificazione del territorio come classe ATUP (Cfr. Tavv. 13a, 13b, 13c, 13d, 13e);

6 – aree destinate a nuove attrezzature, opere di interesse generale, spazi collettivi, infrastrutture e spazi extraurbani, individuate sotto il profilo urbanistico come aree attrezzate aperte, zone F3, e sotto il profilo della classificazione del territorio come classe ATUP.

art. 09) La perequazione tipologica

L'analisi delle caratteristiche linguistiche dei tessuti insediativi, *i.e* del significato attribuito ai manufatti, evidenzia, nell'ambito dei tessuti correnti di cui alle Tavv. 06a), 06b), 06c) diversi assetti tipologici e l'assenza di regole atte a proporre e determinare una coerenza morfologica ed una compattezza volumetrica, sicché in essi si rileva una discrepanza sia tra l'insediamento originale (storico) e quello più recente (di base), e sia tra i manufatti all'interno dello stesso insediamento.

In particolare, la presenza di più ATOE conferma una varietà di ambiti, ancorché limitata, in cui è prevalente una ben determinata tipologia insediativa.

Dunque l'insieme dell'insediamento originale, cioè quello storico, compresi i siti rurali storici, e l'insediamento recente di base costituiscono, insieme agli spazi pubblici e privati, l'ambiente costruito soggetto di norma a conservazione urbanistica ed edilizia.

In questo ambito il PU è volto alla tutela dei manufatti di interesse storico ed architettonico, degli insediamenti recenti che si connotano come elementi di qualità, al recupero dell'ambiente

degradato, al coordinamento nel disegno urbano generale di nuovi insediamenti, alle modificazioni ed alla sostituzione dei manufatti non recuperabili.

Il tutto mediante il principio della conservazione, o trasformazione estensiva, che si può manifestare come conservazione integrale o come adeguamento tipologico.

Al fine di reperire aree per standard pubblici in zone di conservazione urbanistica ed edilizia, è ammesso il trasferimento della Qep relativa all'area reperita in altra zona sia nell'ambito di zone di conservazione che in ambito di zone riceventi di comparti perequativi.

In tal caso la Qep spettante al terreno si ottiene applicando all'area reperita il valore di $ICE = 0,4mqSca/mqSt$.

La ripartizione del terreno e del relativo diritto edificatorio avverrà secondo l'albero di Fig. 3.

Sempre al fine di reperire aree per standard pubblici in zone del centro storico, è ammesso il trasferimento della Qep relativa all'area reperita in altra zona, in ATUM o ATUP, utilizzando della PRC di comparti perequativi quella destinata a permute (v. alberi di Figg. 4 e 5).

art.09.1) - Criterio della conservazione integrale : Il criterio della conservazione integrale, che si applica ad alcuni edifici di pregio del centro storico o agricolo, consiste negli interventi di restauro, risanamento conservativo e restauro scientifico come definito dal DLgs 42/04.

art.09.2) - Criterio dell'adeguamento tipologico: L'adeguamento tipologico consiste negli interventi combinati di restauro, ristrutturazione interna, sostituzione ed ampliamenti volti ad adeguare le costruzioni alle caratteristiche tipologiche ed ai requisiti dimensionali e funzionali prevalenti dell'ATOE cui esse appartengono.

L'adeguamento si applica a tutte le zone di conservazione urbanistica, esclusi gli immobili di pregio schedati.

L'adeguamento tipologico dunque, in ragione della sua continuità e coerenza storico-morfologica con le caratteristiche linguistiche del preesistente, non può prescindere dalla subordinazione ai valori ed ai caratteri formali, dimensionali ed architettonici del tessuto originario, e cioè ai suoi parametri: “ **Forma** “, “ **Scala** “ e “ **Tessitura** “.

E' possibile individuare, per ciascuno dei tre sopra definiti parametri, all'interno di un determinato ATOE, il corrispondente “ **archetipo** “ mediante una opportuna matrice nella quale, per ciascun edificio dell'ATOE, viene indicata l'esistenza o l'assenza di determinati caratteri, tipici del parametro, strutturali ed accessori.

L'archetipo di ciascun parametro è quello che possiede i caratteri strutturali ed accessori prevalenti dei diversi fabbricati dell'ATOE.

Una esemplificazione relativa alla individuazione dell'archetipo dei tre parametri è illustrata nelle Tabelle 05), 06) e 07).

L'individuazione, per ciascun parametro, del corrispondente archetipo, trova rilevante importanza non solo sotto il profilo del rispetto della semiotica del preesistente, ma anche, e con pari importanza, sotto il profilo dell'obiettivo di perseguire una progettazione energetica ed ambientale sostenibile.

L'adeguamento tipologico, inoltre, ove comporti aumento della consistenza edilizia, deve uniformarsi a quanto previsto negli articoli 02) e 04) del cap. V.

All'interno del centro storico non si procede all'individuazione preventiva di ATOE in ragione delle obiettive difficoltà di individuazione ex ante degli stessi.

Si procederà, per converso, sulla base dei singoli Piani di recupero relativi ai vari compendi edilizi, ovvero dei singoli manufatti, all'individuazione ex post dell'ATOE alle cui caratteristiche fare riferimento per la determinazione dei parametri Forma, Scala e Tessitura e dei relativi archetipi.

In ordine alla **perequazione tipologica extraurbana**, cioè dei siti agricoli, il riferimento non potrà riguardare un ATOE, ma il complesso delle caratteristiche intrinseche del singolo sito in rapporto al terreno produttivo circostante o a quello al quale era in origine asservito.

La disciplina degli interventi di adeguamento tipologico è trattata nel presente RU nel Cap. VII e nell'art 03) del Cap. IX.

Art.09.3) – Criterio della distinzione tipologica: Mediante il criterio della distinzione tipologica, da applicare alla disciplina dei nuovi insediamenti (trasformazione urbanistica intensiva), la quantità di edificazione Qep di pertinenza di una determinata zona, viene ripartita secondo le tipologie insediative, da effettuarsi non nella scheda di zona, ma nel Piano Particolareggiato (PP) previsto dalla scheda (comparto perequativo).

Il criterio, specificato nel PP, indica i requisiti essenziali della edificazione favorendo la pluralità di funzioni tipica della perequazione, cioè l'integrazione delle funzioni edificatorie di destinazione d'uso, organizzata, di massima, secondo le categorie prevalenti suggerite dalle Linee Guida ed elencate nell'art 03 del cap. IX, in ciascuna delle quali coesistono unità immobiliari ordinarie ed unità immobiliari speciali, ex DPR 138/98.

Relativamente alle tipologie dei nuovi insediamenti restano valide quelle indicate al successivo articolo 07) del Cap. V con i requisiti di cui agli articoli 07.1), 07.2), 07.3), 07.4), 07.5), 07.6), del Cap. V.

Nota (1): *In ordine alle conseguenze derivanti dall'individuazione dei vincoli di non edificabilità assoluta, resta espressamente inteso che qualora per qualsivoglia motivo una determinata area risultasse non soggetta a tale categoria di vincoli, questa, in sede di formazione del POT verrebbe riconsiderata secondo il suo effettivo stato di fatto e di diritto.*

Capitolo III

Unità di misura

art. 01) La superficie catastale

Il PU perequativo riconosce uguali diritti edificatori a tutti i terreni che si trovano nello stesso stato di fatto e di diritto, e li esprime con un parametro che indica la quantità di edificazione per metro quadro di superficie totale.

Questo parametro è stato indicato come ICE (*indice convenzionale di edificabilità*), il quale, per dare la certezza del diritto, deve trovare riscontro in una norma riconosciuta a livello nazionale e legislativo.

Il riferimento della Pubblica Amministrazione, attesa la carenza di una unità di grandezza urbanistica nell'ambito della legislazione urbanistica nazionale, è normalmente la superficie utile netta dei fabbricati, mutuata da provvedimenti amministrativi quali quelli derivanti dalla legge 10/77, ovvero la superficie utile lorda effettiva (SULE) perché di più immediata percezione.

La superficie utile lorda effettiva (SULE) è definita come somma delle superfici, al lordo dei muri, di:

a)- tutti i piani fuori terra, interrati o seminterrati, con qualsiasi destinazione diversa da:

- parcheggio pubblico;
- parcheggio pertinenziale, quando questo sia immediatamente sottostante a piazzali pedonali scoperti di uso pubblico e siano parte integrante del previsto sistema dei percorsi e degli spazi urbani;
- corselli di parcheggio pertinenziale la cui copertura costituisca spazio comune indiviso che fa parte del giardino o del sistema delle aree pedonali condominiali.

b)- i porticati di uso privato, le logge coperte ed i balconi in aggetto.

c)- le terrazze di pertinenza ed accessibili dalle unità immobiliari o da locali comunque abitabili o agibili.

d)- le superfici dei locali sottotetto abitabili o non, per le porzioni la cui altezza interna netta dal pavimento, ovvero, quando questo manchi, dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile all'intradosso della struttura della copertura dell'edificio sia superiore a metri 2,40.

e)- la superficie delle scale interne od esterne computate una volta per piano servito. Sono escluse dal computo le rampe o scalinate esterne che, servendo a dare accesso a corti, giardini, posti a quota diversa da quella stradale, rientrano di fatto tra le opere di sistemazione del terreno.

Il DPR 138/98, " *Regolamento recante Norme per la revisione generale delle zone censuarie, ...omissis...*, " in esecuzione dell'art 3, commi 154 e 155, della legge 23/12/96 n° 662, ha modificato i criteri di misurazione e di accatastamento delle unità immobiliari con nuove disposizioni che dovrebbero essere in vigore dal 1° Gennaio 2000 (art 13).

Recita, infatti, l'art 3 del DPR: < 1. L'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il **metro quadrato di superficie catastale**. I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C al presente Regolamento.

2. Le tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane, di cui al comma 1, sono determinate con riferimento alla suddetta unità di superficie >.

Nella superficie catastale sono contenuti tutti gli elementi che formano una " *unità immobiliare* " capace di produrre un reddito in modo autonomo.

Il parametro " **Superficie Catastale** ", che verrà indicato con **Sca**, è imposto dalla legge su tutto il territorio nazionale con la precisa finalità del riordino della tassazione del reddito immobiliare e della riforma degli estimi, la cui valutazione oggi è del tutto casuale.

Il criterio del " vano " alcun rapporto ha con la realtà e, di conseguenza, fuori dalla realtà è anche il valore delle rendite e quindi dell'ICI. Il legame con il valore della rendita, così come viene indicato attualmente, comporta un inaccettabile valore dell'ICI, ad es. nelle grandi città, praticamente uguale per il centro e per le periferie.

I criteri di calcolo della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i cosiddetti gruppi R, P, T, sono riportati nell'allegato C del DPR 138/98.

Il passaggio dalla grandezza attuale di riferimento, cioè la SULE, alla nuova Sca, ha effetti sia sui diritti edificatori dei suoli oggetto di trasformazione urbanistica, cioè sulla Qep, e sia sugli interventi di conservazione urbanistica relativi all'ATUC.

L'effetto sulla Qep della Sca discende da quanto stabilito nell'art. 07) del Cap. II, e quindi è necessario stabilire un criterio per la trasformazione dei diritti edificatori esistenti, derivanti dalla presenza di un manufatto, per la conversione, cioè, della SULE esistente in Sca mediante l'applicazione del coefficiente di maggiorazione della Qep.

Da analisi e confronti di indici volumetrici e rapporti di copertura dei diversi Strumenti Urbanistici dei Comuni dell'Unione, e quindi dei relativi valori medi, riteniamo ragionevolmente equa la seguente conversione relativa alle tipologie prevalenti nel territorio comunale:

- per le case singole o ville..... $1mq\ Sca = 1,00\ mq\ SULE$
- per le palazzine con non più di sei unità immobiliari:
 $1mq\ Sca = 1,20\ mq\ SULE$
- per i condomini con più di sei unità immobiliari:
 $1mq\ Sca = 1,30\ mq\ SULE$
- per gli edifici speciali viene effettuata la misura secondo il DPR 138/98.

L'effetto sugli interventi di conservazione urbanistica non avviene secondo coefficienti di conversione della SULE in Sca, ma secondo due diverse modalità:

- secondo la perequazione tipologica di adeguamento alle caratteristiche prevalenti dell'ATOE;
- secondo un criterio che consiste nel considerare sempre ammissibile ogni intervento che non comporti aumento della SULD, *i.e.* della superficie utile lorda disponibile; (v. albero di Fig. 5a).

art. 02) Unità immobiliari ordinarie

Le unità immobiliari ordinarie, cioè i gruppi R, P, T, di cui all'allegato B al DPR 138/98, possono corrispondere non solo ad interi fabbricati o porzioni di essi, ma anche ad aree scoperte di pertinenza.

La consistenza di queste unità immobiliari ordinarie viene determinata mediante la misura della superficie catastale.

art. 03) Unità immobiliari speciali

Secondo le norme del DPR 138/98 queste corrispondono, di massima, ad interi fabbricati o ad intere attrezzature anche scoperte appartenenti a tipologie di carattere promiscuo. In tal caso non si usa la Sca e la loro consistenza viene determinata con criteri specifici caso per caso.

art. 04) Coerenza dei parametri

Per la coerenza dei parametri, deputati a regolare l'esercizio di diritti edificatori con i nuovi criteri, è necessario fare riferimento a diverse grandezze, a seconda che si tratti di unità ordinarie o unità speciali.

Nel caso di immobili costituiti da unità ordinarie si fa sempre riferimento alla Sca, superficie catastale espressa in metri quadri.

Nel caso di immobili costituiti da unità speciali, a seconda della categoria, cosiddette V e Z, si fa riferimento a:

- Sf = superficie fondiaria, espressa in metri quadri;
- V = volume, espresso in metri cubi;

- Sc = superficie coperta, espressa in metri quadri;
- H = altezza, espressa in metri;
- Sei = area di sedime impermeabilizzabile, espressa in % di Sf;
- Np = numero di piani fuori terra;
- Vep = verde privato (verde ecologico di compensazione), differenza in % tra Sf e Sei;

Si avrà dunque la seguente distinzione:

Unità immobiliari ordinarie:

- a) - *conservazione urbanistica*: se l'intervento è conservativo, il diritto edificatorio coincide con la Sca esistente, suscettibile di aumento sulla base dei criteri perequativi.
- b) - *trasformazione urbanistica*: nel caso di trasformazione urbanistica intensiva, compresa la ristrutturazione urbanistica nell'ATUC, con conseguente realizzazione di unità immobiliari, la quantità di edificazione coincide con la Qep espressa in Sca.

Unità immobiliari speciali:

- a)- *conservazione urbanistica*: se l'intervento è conservativo, il diritto edificatorio viene stabilito dal regolamento esecutivo nel RU ed è espresso con parametri diversi dalla Sca.
- b)- *trasformazione urbanistica*: nel caso di trasformazione urbanistica intensiva, compresa la ristrutturazione urbanistica nell'ATUC, con conseguente realizzazione di unità immobiliari, la quantità di edificazione Qep, espressa in Sca, viene convertita in una grandezza diversa, definita nell'articolo successivo in coerenza con la categoria censuaria cui verranno riferite le regole di edificazione.

Sia che si tratti di conservazione, che di trasformazione urbanistica, quando una parte di un fabbricato è considerata ordinaria e la parte rimanente è considerata speciale, la seconda prevale sulla prima.

Di conseguenza in situazioni di incertezza è opportuno considerare sempre come speciali gli immobili che secondo i criteri catastali potrebbero essere ordinari.

art. 05) Conversione della Qep in altre grandezze

Dall'algoritmo (1) dell'art 05), Cap. II, e dai valori dell'indice convenzionale di edificabilità (ICE) attribuito alle diverse classi in cui il territorio è suddiviso, posto

$A = Stl + Stv \times 0,3$ risulta:

$Qep = A \times ICE$, e viene espressa in mqSca per mq di superficie totale.

Dunque 1mq di Qep viene convertito in mqSca (superficie catastale), ovvero in mqSf (superficie fondiaria), ovvero in mqSc (superficie coperta) a seconda dei casi concreti.

Più precisamente viene convertita in:

Sca quando alla trasformazione urbanistica segue la realizzazione di unità immobiliari ordinarie e la conversione avviene nel rapporto uno a uno.

Nel caso di realizzazioni di unità speciali, in cui l'unità immobiliare è prossima a coincidere con l'intero fabbricato, il valore di Qep viene aumentato del 25% per tener conto delle superfici che corrispondono, nei casi ordinari, agli spazi comuni improduttivi di reddito e che non vengono conteggiate (volumi tecnici, scale, etc.).

Sf (*superficie fondiaria*). In alcuni casi, quali ad esempio gli insediamenti produttivi e manifatturieri, sotto il profilo urbanistico e commerciale è rilevante il lotto di pertinenza piuttosto che il fabbricato. In questi casi la Qep viene convertita in mq di superficie del lotto e la utilizzazione del lotto resta normata dal RUE mediante parametri di altezza, volume, superficie coperta, distanze, etc.

Nell'ambito di questi casi si distinguono ulteriormente gli insediamenti industriali (artigianali) o commerciali che occupano in prevalenza spazi coperti da quelli che invece necessitano di grandi spazi a cielo libero, ad es. produzione di prefabbricati o vendita di materiale per l'edilizia (v. art 07.5 del Cap. V).

Sc (*superficie coperta occupata*). In alcuni casi, come ad es. piste, campi di gioco, parcheggi, piazzali per campeggi, ciò che produce reddito non sono i fabbricati, ma le aree occupate.

I parametri di conversione si applicano evidentemente agli interventi di trasformazione urbanistica in regime privatistico.

Per gli interventi che avvengono in regime pubblicistico la quantità di edificazione Qec, indipendente dalla Qep, è determinata nella scheda operativa secondo necessità.

La conversione della Qep in altre grandezze è riportata nella Tab. 04.

Da quanto sopra discende l'ovvia conclusione che la tecnica della perequazione urbanistica in ambito sovracomunale, cioè in un PSA, trova la sua più congrua ed effettiva applicazione, in particolare sotto il profilo della realizzazione di opere pubbliche di iniziativa pubblica, o di opere di interesse generale di iniziativa privata.

Capitolo IV

Regole di procedura e regole tecniche

art. 01) Regole di procedura

Le procedure di attuazione riguardano le zone di trasformazione intensiva, quelle di trasformazione estensiva e quelle per l'attuazione degli interventi nelle zone agricole.

art. 01.1) Procedure per gli interventi in forma concertata nelle zone di trasformazione intensiva

Le zone urbanistiche di trasformazione intensiva che costituiscono comparti perequativi sono quelle indicate all'art. 03), lettera B), Cap. I.

L'attuazione della trasformazione urbanistica è subordinata a:

- *inserimento, totale o parziale, dei comparti interessati nel POT;*
- *stipula di apposita convenzione tra Amm/ne comunale e privati proprietari dei terreni che costituiscono il comparto, anche riuniti in consorzio.*

In apposita Tavola del POT il territorio verrà suddiviso nella parte riservata al comune, PRC, e nella parte riservata al privato, PRP, secondo le disposizioni delle schede di zona e saranno individuate le modalità di attuazione nelle zone di trasformazione urbanistica inserite nel POT.

art. 01.1.1) Schede di zona

È stato precisato che il POT individua le parti del territorio in cui è prevista la trasformazione urbanistica, la quale è disciplinata dal Piano Operativo delle Zone: POZ. All'art. 05) del Cap. II è riportato il calcolo della Qep: essa viene determinata con i criteri stabiliti nella parte strutturale (PSA) del PU del quale costituisce invariante.

Nel POT, invece, viene stabilito, caso per caso, a seconda delle necessità, la quantità di edificazione spettante al comune, la Qec. Il POT dunque stabilisce le zone in cui è prevista la trasformazione intensiva. Esso si compone del:

- *Piano operativo delle Zone;*
- *Piano dei servizi e del Disegno Urbano.*

Il Piano delle Zone è elemento fondamentale del POT.

Con il POZ il POT distingue le parti di territorio da assoggettare a trasformazione urbanistica intensiva, quelle soggette a conservazione urbanistica (o trasformazione estensiva), e quelle soggette a conservazione edilizia.

Le zone non definiscono più, come nel vecchio PRG, le destinazioni d'uso, definite invece nelle schede, ma rappresentano ora delle semplici **unità di disciplina urbanistica** (v. anche art 08, Cap. II)

L'insieme costituito da una o più zone di trasformazione urbanistica non necessariamente contigue, nel cui ambito si completa il bilancio dei trasferimenti dei diritti edificatori tra zone diverse, costituisce il **Comparto Perequativo**. (v. anche art 08, Cap. II).

I progetti esecutivi, cioè i Piani Attuativi Unitari, PAU, devono sempre trattare almeno un intero comparto perequativo.

L'articolazione delle schede di zona verrà riportata nel POT.

Nelle schede di zona, per le diverse zone di trasformazione urbanistica di cui alla lettera B) dell'art 03) del Cap. I, vengono assunte le percentuali di Qep, relative alle diverse destinazioni d'uso (o usi ammessi), ricavate facendo riferimento meramente orientativo a quanto riportato nelle Linee Guida nei quattro ATFO denominati: Funzioni

residenziali urbane; Funzioni turistico-residenziali; Funzioni commerciale e Direzionale;
Funzioni produttive .

art. 01.1.1.a) Convenzione tra comune e privati di primo tipo (Tipo A)

La convenzione di primo tipo, detta anche di tipo A, è quella applicabile nei casi di cessione gratuita dell'intera PRC, compresa cioè la Sr (v. Alberi di Figg. 3; 4; 5).

I proprietari dei terreni, nei tempi stabiliti dal POT, presentano al comune, in forma di proposta irrevocabile, uno schema di convenzione che prevede:

- a)- *cessione gratuita al comune delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione (STA + P);*
- b)- *la realizzazione, a loro cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria previste nel PP a servizio degli insediamenti da realizzarsi nella PRP, ovvero il pagamento del corrispettivo delle opere, se queste vengono eseguite dal comune, sulla base del consuntivo delle spese di progettazione ed esecuzione, attualizzato;*
- c)- *impegno a cedere al comune, su richiesta dello stesso, il resto della PRC al prezzo del terreno agricolo al momento della stipula della convenzione adeguato annualmente sulla base delle variazioni del costo della vita (adeguamento Istat);*
- d)- *qualora si intenda utilizzare anche la Qec relativa alle aree corrispondenti alla PRC (V. alberi di Fig. 3; 4; 5), l'impegno a cedere tali aree gratuitamente al comune nel momento in cui questi ne faccia richiesta, a fronte di una maggiorazione della Qep in misura non superiore al 10% della stessa;*
- e)- *le garanzie finanziarie relative agli obblighi di cui al precedente punto b), gli elementi progettuali relativi, le modalità di controllo dell'esecuzione nonché le modalità di trasferimento al comune;*
- f)- *progetto planovolumetrico di massima degli interventi privati, localizzazione delle sagome di massimo ingombro ed indicazione delle tipologie;*
- g)- *i termini, comunque non superiori a cinque anni, per l'adempimento delle obbligazioni di cui ai punti a), b), c), fermo restando che gli edifici realizzati secondo le prescrizioni del PP potranno ottenere l'abitabilità e l'agibilità solo dopo l'adempimento delle obbligazioni di cui ai punti a) e b);*

- h)- *impegni specifici relativi all'esecuzione delle opere di conservazione degli edifici esistenti assoggettati a tutela, che restino nel possesso privato. Tali opere sono prioritarie e devono essere eseguite contemporaneamente a quelle di nuova costruzione; l'accertamento della loro regolare esecuzione è condizione per la dichiarazione di abitabilità dei nuovi edifici;*
- i)- *impegni specifici relativi alla cessione gratuita al comune, ove questi ne faccia richiesta, di edifici o parte di edifici esistenti la cui volumetria è recuperata dai privati in termini di Qep, sotto forma di nuove costruzioni.*

art. 01.1.1.b) Convenzione tra comune e privati di secondo tipo (Tipo B)

La convenzione di secondo tipo, detta anche di tipo B, è sempre applicabile e prevede l'utilizzazione della Qep relativa alla sola Sfp, superficie fondiaria privata. (v. alberi di Fig. 4 e 5).

I proprietari dei terreni, nei tempi stabiliti dal POT, presentano al comune, in forma di proposta irrevocabile, uno schema di convenzione che prevede:

- a')- *come a) del tipo A;*
- b')- *come b) del tipo A;*
- c')- *partecipazione, in misura proporzionale alla Qep utilizzata, alle spese di progettazione ed esecuzione sostenute dal comune per le opere di urbanizzazione secondaria o per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi, secondo il consuntivo di tali opere, opportunamente attualizzato;*
- d')- *come e) del tipo A;*
- e')- *come f) del tipo A;*
- f')- *come g) del tipo A con esclusione dell'obbligo di cui al punto c) del tipo A;*
- g')- *come h) del tipo A;*
- h')- *come i) del tipo A.*

art. 01.2) - Procedure per l'attuazione degli interventi nelle zone di trasformazione estensiva nei tessuti correnti

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, definite anche estensive o dolci, nei tessuti correnti avvengono per intervento diretto o convenzionato.

Gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico, con cessione di aree per standard, sono soggette a concessione convenzionata.

Le procedure di attuazione sono contenute negli artt. 01.2) del Cap. IV e nell'art. 03) del cap. V dedicato alla disciplina particolareggiata per le zone di conservazione urbanistica dei tessuti correnti.

art. 01.2.1) *Procedure per l'attuazione degli interventi in zone agricole*

Sono contenute nell'art. 01.2.1) del Cap. IV e nel Cap. X del presente RU dedicato alla disciplina particolareggiata per gli interventi nelle zone agricole.

Nello stesso Capitolo X è trattata anche la disciplina per gli interventi nei nuclei rurali, nonché quella relativa agli interventi su immobili esistenti in aree boscate.

Capitolo V

Regole tecniche

art. 01) Premessa

Con le regole tecniche vengono definiti e regolamentati i seguenti aspetti tecnici validi in tutte le zone:

- A)- oggetti sui quali viene esercitata l'attività di trasformazione del territorio;*
- B)- caratteristiche tipologiche degli spazi pubblici;*
- C)- disciplina degli standard urbanistici pubblici e pertinenziali;*

Le regole tecniche, inoltre, disciplinano le trasformazioni d'uso delle zone B e D.

art. 01.1) Oggetti di trasformazione.(A)

Le attività di trasformazione permanente e temporanea del territorio interessano le seguenti categorie di oggetti:

- le costruzioni;
- le modellazioni del terreno;
- la vegetazione;
- il deposito di materiali o di merci a cielo libero;
- la struttura fondiaria.

art. 01.1.1) *Le costruzioni*

Definiamo costruzione ogni combinazione di materiali riuniti e saldamente connessi in modo da formare un tutto omogeneo in forma particolare e prestabilita.

Rientrano fra le costruzioni le seguenti classi di manufatti:

- gli edifici;
- le strutture tecnologiche;
- le opere a terra;
- le recinzioni;
- le opere di arredo urbano;
- le strutture precarie di servizio.

art. 01.1.1.a) *Gli edifici (o fabbricati)*

L'edificio o il fabbricato è una costruzione stabile coperta, isolata da spazi liberi o da strade, ovvero separato da altre costruzioni a mezzo muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga almeno di un accesso sulla via ed abbia una o più scale autonome.

Di esso fanno parte tutte le sporgenze (balconi, pensiline etc.) nonché le opere di sostegno necessarie alla sua stabilità.

Sono altresì considerati edifici:

- le tettoie chiuse su più di tre lati;
- le cabine per servizi igienici;
- i chioschi per la distribuzione di giornali e rinfreschi;
- le cabine telefoniche;
- le strutture per l'attesa di mezzi pubblici.

I requisiti tipologici degli edifici residenziali sono definiti nel presente RU al successivo art. 06); quelli costruttivi, igienici e di sicurezza sono disciplinati nel Regolamento Edilizio (R.E.) allegato o nella normativa di settore, ovvero da specifiche ordinanze del Sindaco.

Le dimensioni e la destinazione d'uso sono rilevanti ai fini della disciplina urbanistica e sono disciplinati dal presente RU e dal POT.

Ai fini dell'applicazione della normativa per l'uso efficiente dell'energia, e per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e assimilate, nonché di quelle per la sicurezza degli impianti e delle disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici (di cui si tratterà più avanti), questi vengono classificati, ex DPR 412/93, in base alla loro destinazione d'uso, nelle seguenti categorie.

E(1) - Edifici adibiti a residenza e assimilabili:

- a) abitazioni adibite a residenza plurifamiliare con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;
- b) abitazioni adibite a residenza mono o bifamiliare con carattere continuativo;
- c) abitazioni adibite a residenza plurifamiliare con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili;
- d) abitazioni adibite a residenza mono o bifamiliare con occupazione saltuaria, quali case per vacanza, fine settimana e simili;
- e) edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari.

E(2) – Edifici adibiti ad uffici ed assimilabili:

- a) pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico;

E(3) – Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili.

- a) ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossicodipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici;

E(4) – Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili.

- a) quali cinema e teatri, sale di riunioni per congressi;
- b) quali mostre, musei e biblioteche, e luoghi di culto;
- c) quali bar, ristoranti, sale da ballo;

E(5) – Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili.

- a) quali negozi, magazzini di vendita al minuto;
- b) quali supermercati, magazzini di vendita all'ingrosso, ipermercati, esposizioni;

E(6) – Edifici adibiti ad attività sportive.

- a) quali piscine, saune e assimilabili;
- b) quali palestre ed assimilabili;
- c) quali servizi di supporto alle attività sportive;

E(7) – Edifici adibiti alle attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili.

E(8) – Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

- a) quali piccole imprese ed artigiani;
- b) quali capannoni industriali ed assimilabili.

Qualora un edificio sia costituito da parti individuabili come appartenenti a categorie diverse, le stesse devono essere considerate separatamente, e cioè, ciascuna nella categoria di competenza.

Ai fini dei criteri di misurazione e di accatastamento delle unità immobiliari, nonché della misurazione della quantità di edificazione spettante al terreno, la classificazione avviene ex DPR 138/98 .

art. 01.1.1.b) *Le strutture tecnologiche*

Sono costruzioni stabili all'aria aperta, non assimilabili agli edifici, che si sviluppano tridimensionalmente entro o fuori terra ed assolvono a specifiche funzioni:

- nello svolgimento di attività commerciali e produttive;
- nelle sistemazioni idrogeologiche;
- nello svolgimento di attività estrattive;
- nello svolgimento di attività sportive e ricreative;
- nelle comunicazioni e nei trasporti;

- nel trattamento dei rifiuti;
- nella trasformazione e trasmissione di energia;
- nella erogazione di pubblici servizi.

Sono disciplinate dalle normative di settore, ovvero da speciali ordinanze del Sindaco.

Le dimensioni sono rilevanti ai fini della disciplina urbanistica .

art. 01.1.1.c) *Le opere a terra*

Esse sono:

- le reti di distribuzione o di scarico interrate;
- le pavimentazioni di ogni genere;
- le massicciate e le opere di sostegno o contenimento quando non sono finalizzate direttamente alla stabilità di edifici o di strutture tecnologiche.

Sono disciplinate dalle normative di settore, ovvero da specifiche ordinanze del Sindaco, ovvero dai PAU.

Le dimensioni sono rilevanti ai fini della disciplina urbanistica .

art. 01.1.1.d) *Le recinzioni*

La recinzione di qualsiasi genere è rilevante ai fini della disciplina urbanistica. Quando la recinzione modifica il paesaggio urbano e rurale ed incide sulle condizioni di igiene e sicurezza, è disciplinata, oltre che dai PAU, dal RE e da progetti comunali di coordinamento.

art. 01.1.1.e) *Opere di arredo urbano*

Sono strutture ornamentali e di arredo urbano i manufatti e costruzioni stabili e scoperti che servono per la fruizione degli spazi aperti e per il loro ornamento. Sono strutture di arredo urbano:

- le fioriere ed i pergolati;
- gli apparecchi di illuminazione esterna;
- le panchine;
- le fontane;
- i supporti per la segnaletica, pubblicità, apparecchi di segnalazione, di comando e di controllo.

Le dimensioni ed i requisiti sono stabiliti, unitamente alle tipologie costruttive, dalle normative di settore e di sicurezza, da Regolamenti di arredo urbano, ovvero da apposite ordinanze o da progetti di coordinamento.

art. 01.1.1.f) *Le strutture precarie e di servizio*

Sono le costruzioni amovibili. Esse non contengono spazi attrezzati, salvo che si tratti di costruzioni temporanee per la durata di una stagione, per la durata di manifestazioni, fiere, mercati. Non sono dotate di allacciamenti fissi ai servizi o reti.

Esse sono installate su suolo pubblico o destinato all'uso pubblico mediante permessi temporanei.

Le dimensioni ed i requisiti delle strutture precarie sono stabilite, unitamente alle tipologie costruttive, nel RE, ovvero in sede di PAU o di progetti specifici.

art. 01.1.2) *Le modellazioni del terreno*

La modellazione del terreno è il risultato di un movimento di terra senza ricorso a costruzioni.

Sono modellazioni del terreno:

- sterri, riporti e colmate;
- le cave;
- gli scavi archeologici;
- le sistemazioni agrarie.

Se le modellazioni del terreno modificano l'equilibrio idrogeologico e le condizioni igieniche del suolo, sono disciplinate dalle norme regionali e nazionali vigenti in materia.

Se invece modificano il paesaggio e condizionano l'uso del suolo per le destinazioni previste dal PUC, sono disciplinate dagli strumenti urbanistici nei casi di seguito indicati.

art. 01.1.2.a) *Sterri, riporti e colmate*

Quando essi interessano il territorio da urbanizzare si svolgono solo nell'ambito della più grande sistemazione dell'area prevista dal PUC e sono disciplinati dai relativi PAU.

art.01.1.2.b) *Le cave*

Sono cave tutte le escavazioni non finalizzate a sistemazioni urbanistiche, agrarie, idrogeologiche ed archeologiche e che hanno come scopo precipuo quello del prelievo di materiale dal suolo e dal sottosuolo.

Esse hanno carattere temporaneo. La destinazione definitiva del terreno è quella che si ha dopo l'esecuzione delle opere di riassetto.

Sono disciplinate da apposite varianti del POT secondo le vigenti leggi regionali e nazionali.

art. 01.1.2.c) *Gli scavi archeologici*

Sono disciplinati dalle vigenti leggi nazionali in materia.

art. 01.1.2.d) *Le sistemazioni agrarie*

Sono disciplinate da leggi e norme regionali in materia agricola e di protezione paesistico –ambientale.

art. 01.1.3) *La vegetazione*

Le variazioni dell'assetto della vegetazione, rilevanti ai fini urbanistici, sono quelle riguardanti i vincoli e quelle relative ai nuovi impianti arborei. Gli interventi sono sempre soggetti ad autorizzazione.

art. 01.1.4) *Deposito al suolo di materiali e di merci*

L'occupazione di suolo mediante deposito di materiali e merci, anche se temporaneo, è rilevante ai fini della disciplina urbanistica perché:

- incide sul paesaggio, e, pertanto, ove ammessa è soggetta ad autorizzazione;
- incide sulle condizioni igieniche del suolo, del sottosuolo e dell'atmosfera ed è disciplinata da norme regionali e nazionali.

Sono esclusi:

- i depositi temporanei di materiale di scavo;
- i depositi temporanei di prodotti agricoli durante il raccolto;
- i depositi di materiali all'interno delle corti rurali e lotti urbani attinenti all'attività produttiva.

art. 01.1.5) *La struttura fondiaria*

La struttura fondiaria del terreno è costitutiva del suo stato di diritto per come risulta dagli atti registrati al Catasto e alla Conservatoria dei registri immobiliari.

Essa è rilevante ai fini della disciplina urbanistica perché di essa si tiene conto nella classificazione del territorio.

art. 01.2) *Caratteri tipologici degli spazi pubblici (B)*

Gli spazi pubblici comprendono:

- *la viabilità;*
- *le aree chiuse;*
- *le aree aperte.*

Viabilità:

I requisiti e le dimensioni degli elementi della viabilità sono stabiliti di massima nel POS e più specificatamente nei progetti esecutivi.

Aree chiuse:

Le *aree chiuse* sono spazi di pertinenza di edifici pubblici o manufatti. Esse sono individuate nel POS come segue:

- *asilo nido, individuato con l'acronimo **asi**;*
- *scuola materna, individuata con l'acronimo **sma**;*
- *scuola elementare, individuata con l'acronimo **sel**;*
- *scuola media dell'obbligo, individuata con l'acronimo **sme**;*
- *scuola media superiore, individuata con l'acronimo **sms**;*
- *servizi ed impianti speciali, pubblici e privati di interesse pubblico, di carattere civico, commerciale, amministrativo, sanitario e culturale, individuati con l'acronimo **cvv**;*
- *servizi parrocchiali, servizi sociali, scolastici, turistici di carattere confessionale,*

*individuati con l'acronimo **opa**;*

- *casa di riposo, individuata con l'acronimo **cdr**;*
- *impianti sportivi, individuati con l'acronimo **asp**;*
- *servizi tecnologici, individuati con l'acronimo **ste**;*
- *parcheggi, individuati con **Pc**.*

Le dimensioni e le caratteristiche sono stabilite nel POS e dalla disciplina delle zone di cui al POT.

Aree aperte:

Sono spazi pubblici liberamente accessibili per la sosta di persone e veicoli e per la ricreazione fisica. Sono individuate nel POS come segue:

- *aree attrezzate per il gioco individuate con l'acronimo **agi**;*
- *aree verdi sistemate in prevalenza a prato alberato, individuate con l'acronimo **ave**;*
- *aree pedonali in prevalenza pavimentate, individuate con l'acronimo **apa**;*
- *viale alberato pedonale urbano, individuato con l'acronimo **val**;*
- *aree di verde ornamentale, individuato con l'acronimo **aor**;*
- *parcheggio, individuato con la lettera **P**.*

Le dimensioni e le caratteristiche sono stabilite nel POS e in dettaglio in sede di PAU.

In esse non sono ammesse abitazioni di alcun tipo, se non diversamente specificato nelle schede di zona.

art. 02) Disciplina degli standard urbanistici (C)

Gli standard urbanistici pertinenziali e pubblici sono soggetti a diversa disciplina, a seconda che siano riferiti alle zone soggette a trasformazione urbanistica intensiva o estensiva.

La quantità di standard urbanistici di servizio sarà individuata dal PSA secondo criteri quantitativi ed i parametri qualitativi di tipo localizzativi stabiliti dalla Giunta Regionale.

art. 02.1) *Standard pubblici per le zone soggette a trasformazione intensiva*

Per queste zone gli standard di riferimento sono quelli fissati dall'art 53 della LUR.

I criteri per la verifica degli standard residenziali e dei parcheggi pubblici possono essere specificati nelle schede di zona. In mancanza di criteri, e solo per gli insediamenti non residenziali, la superficie degli spazi pubblici non deve essere mai inferiore alla Sca (o al volume convertito in Sca) realizzabile per come risulta dalla Tab 04 di conversione, salvo quanto verrà definito in seguito per le strutture produttive, terziarie e commerciali.

Nel caso di immobili non residenziali costituiti da unità con indice espresso in mc/mq si adotteranno i seguenti rapporti di conversione:

- a)- per immobili occupati in prevalenza da funzioni produttive e artigianali: la verifica degli standard va fatta in base alla superficie del lotto di intervento;
- b)- per immobili occupati in prevalenza da funzioni direzionali, terziarie e di servizio: la verifica degli standard va fatta in base alle superfici effettivamente realizzate.

Per funzione prevalente si intende generalmente la funzione autonoma che occupa almeno il 75% della superficie complessiva dell'immobile.

Ai fini della determinazione della quota di parcheggi pubblici, la Sca degli insediamenti può essere considerata al netto della parte effettivamente destinata ad autorimesse e parcheggi coperti pertinenziali o privati.

art. 02.2) *Standard pubblici per le zone di conservazione urbanistica*

Per queste zone gli standard di riferimento sono quelli indicati dal POS, ovvero dai Piani di Recupero (PR) per il centro storico, sulla base dell'albero di Fig. 3; la determinazione

della percentuale di superficie da destinare a verde pubblico nell'ATUC è ricavabile in via generale dalla ripartizione ecologica del suolo di cui si tratterà nel POT.

Nei casi di trasformazione urbanistico – edilizia nell'ATUC, sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi di standard, come previsti dal presente PSA (albero di Fig. 03), gli interventi che comportano:

- aumento del **carico urbanistico**¹;
- mutamento delle destinazioni d'uso nei termini di cui all'art. 57 della LUR 19/02.

(1)- Il carico urbanistico, secondo la definizione della Suprema Corte, è l'effetto che viene prodotto dall'insediamento primario (abitazioni, uffici, opifici, negozi) come domanda di strutture ed opere collettive (uffici pubblici, parchi, strade, fognatura, acquedotto, elettrificazione, gas), in dipendenza del numero delle persone insediate su un determinato territorio. E' un concetto non definito dalla vigente legislazione, ma è preso in concreta considerazione in vari standard urbanistici di cui al DM 1444/68 che richiedono l'inclusione, nella formazione degli standard urbanistici, di dotazioni minime di spazi pubblici per abitante a seconda delle varie zone. La creazione di nuovi vani, ad esempio, cioè l'aumento della superficie utile degli edifici, è capace di produrre aumento insediativo e quindi aumento del carico urbanistico.

In questa sede si definisce “**aumento del carico urbanistico**” ogni intervento che comporti un incremento edilizio, ovvero un cambio di destinazione d'uso, della superficie esistente in termini di mq Sca per le funzioni abitative, terziarie direzionali, alberghiere e del volume esistente in termini di mc per le funzioni produttive.

Al fine della quantificazione dell'aumento di carico urbanistico, sono esclusi dal calcolo i locali o le unità immobiliari usati come accessori o come locali tecnologici.

Si definisce, inoltre, in questa sede “**debito standard**”, l'aumento del carico urbanistico, cioè il valore positivo della differenza tra la superficie catastale di progetto e quella esistente.

Nel caso di attività commerciali si conviene di calcolare il debito standard non meno di 15mq/30mqSca per gli esercizi di vicinato, e non meno di 75 mq di superficie convenzionale per le restanti funzioni, e di 90 mc per le funzioni produttive.

L'insorgenza di un debito standard deve essere annullato mediante la cessione al comune delle aree corrispondenti per standard.

La quantità di parcheggio pubblico in aree con attività che richiamano molto pubblico (zone di spettacolo, etc.), è fissata in un (1) posto auto ogni 4 persone.

In generale la quantità di parcheggio pubblico deve essere proporzionale alle attrezzature esistenti ed ai centri di attrazione.

Nelle zone di conservazione urbanistica, il debito standard si annulla con la cessione al comune di una superficie di terreno pari al 90% della superficie espressa dal debito standard, con possibilità di monetizzarne non più del 10%. Nell'ambito della disciplina particolareggiata per le zone di trasformazione estensiva, trattata al successivo art 03), verranno definiti al successivo art. 02) del cap. IX, nei vari settori urbani, i casi in cui può essere ammessa la monetizzazione degli standard e quelli in cui può essere ammessa anche in misura maggiore del 10% del debito standard. La superficie pari al 90% del debito standard corrisponde, se destinata tutta a parcheggio, a 3mq ogni 10 mc di costruito, ovvero a 45 mq per abitante, se destinata tutta a standard funzionali urbani, posto di assumere la dotazione abitativa di 50 mq per abitante. Nei casi in cui, a giudizio della P.A., la cessione della superficie di terreno non fosse ritenuta utile o necessaria, o troppo onerosa, o tale da non svolgere realmente l'uso di destinazione, si procederà alla completa monetizzazione della stessa.

Va precisato che la monetizzazione non è automatica ma una facoltà che la P.A. si riserva di applicare esclusivamente nei casi sopra citati, rimanendo salva la possibilità per la P.A. di valutare ogni situazione che per questioni di interesse pubblico e di opportunità saranno suscettibili di accoglimento.

art. 03) Disciplina particolareggiata per le zone di conservazione urbanistica.

Le zone di conservazione urbanistica, o di trasformazione estensiva, sono quelle indicate al precedente art. 03.c) del cap. I come:

- zona B : tessuto moderno di base a prevalenza residenziale;
- zona D : tessuto moderno di base a prevalenza produttiva;
- zona F1: aree di servizi esistenti che vengono confermati;

Le aree agricole verranno trattate al successivo Cap. X (Disciplina per le zone agricole).
Nelle zone di conservazione urbanistica gli interventi di trasformazione estensiva possono essere diretti o convenzionati.

Gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico, e quindi cessione di aree al comune per soddisfare gli standard urbanistici di legge, sono soggetti a concessione convenzionata.

Per gli interventi che non comportano aumento del carico urbanistico l'attività edilizia può essere esercitata a mezzo DIA o Concessione (Permesso di Costruire) secondo quanto stabilito dal DLgs 380 del 06/06/01 come modificato dal D.Lgs 301 del 27/12/02 e fino all'entrata in vigore della L.U nazionale nella quale è previsto che *< Le regioni individuano le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia soggette e quelle non soggette a titolo abilitativo, le categorie di interventi e le condizioni in base alle quali il soggetto interessato ha la facoltà di presentare una denuncia di inizio attività in luogo della domanda di permesso di costruire, l'onerosità del permesso di costruire ed i casi di esenzione totale o parziale dell'onerosità per il perseguimento di finalità sociali ed economiche >.*

Resta fermo, in ogni caso, che l'aumento del carico urbanistico con conseguente insorgenza di debito standard deve essere, per il suo annullamento, oggetto di convenzione a prescindere dalla natura del titolo abilitativo.

La disciplina di attuazione è definita secondo gli indirizzi di perequazione tipologica (v. art. 09, Cap. III).

Le zone indicate con B e D vengono suddivise nella tav. 16 in settori urbani i quali sono articolati in ATOE, in ciascuno dei quali vengono disciplinati gli interventi ammessi.

Ciascun ATOE è caratterizzato da una predefinita tipologia edilizia.

L'insieme degli ATOE è suddiviso in:

- a)- aree per usi specifici relativamente alle zone F1;
- b)- comparti relativamente alle zone B e D.

L'articolazione delle zone di conservazione urbanistica, cioè Bb e Dp, in ambiti territoriali omogenei elementari (ATOE) caratterizzati da uniformità tipologica, è assimilabile all'articolazione del territorio comunale in microzone, ex art. 2 del DPR 23/03/98, n° 138 (v. art. 01), Cap. III).

Infatti, secondo il prefato art. 2 la microzona rappresenta una porzione del territorio comunale o, nel caso di zone costituite da gruppi di comuni, un intero territorio comunale che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico- ambientali, socio- economici, nonché nella dotazione dei servizi ed infrastrutture urbane.

In ciascuna microzona le unità immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalente; essa individua ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori, ed in particolare per l'incidenza su tali entità delle caratteristiche estrinseche delle unità immobiliari. Il secondo comma dell'art 2 prevede inoltre: “ I comuni provvedono a delimitare nell'ambito del proprio territorio, le microzone, in base ai criteri definiti nel presente articolo e nelle norme tecniche allegate al presente regolamento con la lettera A (Norme tecniche per la definizione delle microzone).”

Le aree per usi specifici sono individuate nelle Tavv. 06) e corrispondono a piazze, strade, spazi di sosta, ovvero aree di pertinenza di servizi esistenti.

A queste aree si applica la disciplina prevista nel POT nella parte riservata alla disciplina generale delle singole zone.

art. 04) Comparti ATOE nel tessuto di base residenziale.

Le zone di conservazione vengono organizzate in **Settori Urbani** e vengono disciplinate mediante la loro suddivisione in ATOE.

Il Settore Urbano è una porzione di territorio urbano limitato da linee urbanistiche, intese nella più ampia accezione, di notevole discontinuità o di difficile superamento, come ad esempio le grandi infrastrutture viarie o di altra natura.

Il **Comparto** è un ATOE caratterizzato da un criterio di intervento e da una tipologia edilizia.

Nel presente RU il comparto, nel tessuto di base residenziale, è pertanto da intendersi alla stregua di un ATOE e non va confuso col **Comparto operativo** di cui all'art. 08) del Cap. II.

Ogni intervento nell'ATOE considerato deve uniformarsi il più possibile all'archetipo di ciascuno dei parametri "**Forma**", "**Scala**" e "**Tessitura**" di cui all'art 09) del Cap. II, con la precisazione che, per quanto attiene al parametro "**Scala**", i caratteri strutturali dei fabbricati indicati nella matrice, valgono al solo scopo di contribuire alla determinazione del corrispondente archetipo, il quale dovrà poi essere compatibile con i requisiti di cui al successivo articolo 06), così previsti nella successiva lettera c).

Negli interventi di adeguamento così come in quelli di sostituzione (di cui si tratterà più avanti), resta fermo l'obbligo di uniformarsi all'archetipo di cui sopra, cioè all'archetipo dell'ATOE relativo, che viene individuato, per ciascun intervento, dal progettista.

Per quanto riguarda, invece, il riferimento di **Scar** e **Pri**, nel caso di adeguamento tipologico, esso è quello dell'ATOE, mentre nel caso di Sostituzione è quello relativo alla tipologia prevalente del settore in cui è compreso l'ATOE, e tenendo anche conto di quanto riportato all'art.01) del Cap. VIII.

Ogni Comparto, inoltre, è individuato da un cartiglio composto da una serie di elementi sui quali si basa la disciplina in esame.

Gli elementi di individuazione sono:

A)- numero di identificazione di otto cifre raggruppate in due coppie le prime quattro di cui la prima indica il Settore Urbano, la seconda il numero progressivo dell'ATOE, quindi la tipologia di appartenenza, il tipo di intervento, il numero di piani di riferimento, la superficie di riferimento.

B)- tipologia edilizia: le tipologie sono quelle di cui al successivo art. 06), e cioè:

" **s** " : casa singola;

" **v** " : villa o villetta;

" **p** " : condominio con non più di sei abitazioni;

" **co** " : condominio con oltre sei abitazioni;

“ **coter** ” : edificio terziario o commerciale di grandi dimensioni (dimensioni significative);

“ **mac** ” : edificio manifatturiero o commerciale coperto e/o scoperto, ove ammesso.

C)- numero di piani di riferimento Pri: è il numero di piani di riferimento fissato dalla disciplina per la valutazione della possibilità di sopraelevazione di edifici esistenti, unitamente alla superficie catastale disponibile per interventi di ampliamento, nei comparti di **Adeguamento Tipologico (Adt)** e di **Sostituzione Edilizia (Soe)**, di cui alla successiva lettera E) e D) rispettivamente.

Esso rappresenta il numero di piani che caratterizza gli edifici che, all'interno del comparto, formano l'insieme prevalente. Sono esclusi i piani interrati, seminterrati e quelli fuori terra ad uso cantine e garage. I valori del Pri, per le diverse tipologie, sono riportati nel cartiglio completo di identificazione di ciascun ATOE (Cfr. Tavv. 10).

D)- criterio di intervento: esso caratterizza il comparto, insieme alla tipologia, che viene individuato con gli acronimi **Adt** e **Soe**.

L'**Adt** consiste nella combinazione di interventi di ristrutturazione, restauro, parziale sostituzione e di ampliamenti intesi ad adeguare l'immobile ai requisiti dimensionali e funzionali propri della tipologia di appartenenza secondo le specificazioni riportate nei successivi articoli 06) del presente capitolo e art. 01) del Cap. V I.

La **Soe** consiste nella sostituzione, da dimostrare a mezzo apposita documentazione costituita da Relazione sullo stato dell'immobile e fotografie, dell'edificio esistente con uno nuovo in conformità alle caratteristiche precisate nel cartiglio associato all'ATOE e la realizzazione è subordinata alle specifiche riportate nell'art. 03.1) del Cap. VIII, fatti salvi gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui al successivo art. 01) del Cap. VIII.

E)- Superficie catastale di riferimento Scar : è la superficie fissata dalla disciplina come riferimento per valutare la superficie catastale disponibile (SCAD) per interventi di ampliamento nei comparti in cui si prevede l'adeguamento tipologico (**Adt**).

Essa rappresenta il valore medio della superficie catastale (Sca) caratterizzante gli edifici che, nell'ambito del comparto, formano l'insieme prevalente.

I valori della Scar, o Sur, per le diverse tipologie, sono riportati nel cartiglio completo di identificazione di ciascun ATOE.

All'interno del centro storico, nel quale ogni intervento dovrà conformarsi a quanto previsto nell'apposito “ *Disciplinare per gli interventi di recupero, conservazione e messa in sicurezza del patrimonio storico costruito*” non si procede all'individuazione preventiva di settori e di ATOE con annessi cartigli di identificazione in ragione delle obiettive difficoltà di individuazione ex ante degli ATOE.

Si procederà, per converso, sulla base dei singoli Piani di recupero relativi ai vari compendi edilizi, ovvero dei singoli manufatti, all'individuazione ex post dell'ATOE alle cui caratteristiche fare riferimento per la determinazione dei parametri Forma, Scala e Tessitura e dei relativi archetipi.

Incidentalmente si osserva che la tipologia “ s ” rientra nelle caratteristiche dimensionali dello standard nazionale inglese per la progettazione e costruzione sostenibile di cui al “ Codice per l'edilizia sostenibile ” da poco approvato in Gran Bretagna.

art. 04.1) Disciplina delle zone F1

Le zone F1 (aree urbane aperte) appartengono all'ATUC; sono individuate dal POZ e dal POS e sono funzionali all'ATUC (tessuti di base e, ancor più, nel tessuto storico). Queste aree, ove siano conformi alla LUR, verranno computate ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici .

La disciplina delle zone F1 è indicata nel POS mediante simboli grafici che precisano la specifica destinazione, indicando anche, se e quando necessario, gli edifici ritenuti di valore architettonico ai quali applicare la conservazione integrale.

Le destinazioni in atto delle zone F1 possono essere modificate con motivata deliberazione del Consiglio comunale.

Gli eventuali interventi edilizi, nel rispetto delle distanze da edifici esistenti e dai confini di cui all'art. 01) cap. IX del presente RU, non potranno comunque superare l'utilizzazione territoriale lorda (UTL) di 350 mqSca/1000mq.

art. 05) Definizioni

Prima di trattare dei requisiti tipologici dei vari insediamenti e degli interventi ammessi nei diversi comparti, è necessario introdurre altre definizioni in aggiunta a quelle riportate nel precedente art 05) del cap. I.

art 05.1.1) Edificio

La normativa per le zone (le zone come definite all'art. 8 del Cap II) B e D considera come edificio la costruzione principale di tipologia univocamente definibile, distinta dalle costruzioni accessorie adiacenti.

Si distingue un edificio da un altro affiancato sulla base del riscontro della:

- distinzione catastale: appartenenza a diverse particelle catastali senza aree cortilive in comune;
- distinzione fisica: gli edifici devono essere separati da muratura continua dalle fondazioni fino al tetto senza varchi.

art. 05.1.2) Organismo edilizio

La normativa intende come organismo edilizio una costruzione o un gruppo di costruzioni la cui tipologia e destinazione d'uso non è univocamente definibile per effetto di fenomeni di fusioni verificatesi nel tempo.

art. 05.1.3) *Edifici schedati.*

Sono gli edifici di pregio storico- testimoniali individuati nella Tav. 11.

art. 05.1.4) *Unità edilizie (UE)*

Insieme di più edifici sotto i profili catastale e tipologico interrelati.

art. 05.1.5) *Differenza Sca.*

Differenza tra la superficie catastale esistente Sca e la superficie catastale di riferimento Scar caratteristica del comparto.

art. 05.1.6) *Superficie catastale disponibile (SCAD)*

E' la quantità di Sca utilizzabile per interventi di ampliamento di edifici esistenti nei comparti in cui è previsto l'adeguamento tipologico (Adt). Essa viene determinata in funzione della superficie di riferimento (Scar) e di altri elementi col procedimento di cui al diagramma ad albero indicato più avanti.

L'ampliamento può avvenire per sopraelevazione parziale, totale, a mansarda e laterale. Per questi interventi va preliminarmente valutata la possibilità di intervento in base alla quantità di ***superficie utile lorda disponibile (SULD)***.

La SULD viene ricavata dal diagramma ad albero di Fig. 5a, mentre la valutazione della possibilità del tipo di intervento di ampliamento viene ricavata dal diagramma ad albero di Fig. 5b.

art. 05.1.7) *Superficie coperta ultimo piano (SCUP) e superficie catastale ultimo piano (SCAUP)*

E' la superficie coperta, e rispettivamente catastale, dell'ultimo piano dell'edificio o di uno dei corpi di fabbrica di cui questo è composto, misurata al netto di balconi ed aggetti.

art. 05.1.8) *Superficie catastale demolita (SCADE) e superficie utile lorda di eventuali demolizioni (SULDE).*

Superficie catastale, e rispettivamente utile lorda, dell'edificio di cui si prevede la demolizione.

art. 05.1.9) *Superficie catastale dell'area ceduta (SCAAC) e superficie utile lorda di eventuali aree cedute (SULAC)*

E' la superficie catastale che si ottiene applicando *l'indice di utilizzazione fondiaria lorda (UFL)* uguale a 0,4mq/mq alla superficie del terreno che viene ceduto gratuitamente al comune per la realizzazione di servizi pubblici previsti e riportati nella Tav. 15, ovvero la superficie utile lorda del terreno ceduto in ATUC.

art. 05.1.10) *Superficie catastale dell'area scoperta (SCAAS)*

E' la superficie catastale che si ottiene applicando l'indice di utilizzazione fondiaria lorda, **UFL = 0,15mq/mq** alla superficie dell'area scoperta di pertinenza, in determinati comparti di specifica tipologia, misurata all'esterno della linea tracciata attorno perimetro degli edifici esistenti alla distanza si ml 5,00.

**art. 05.1.11) *Superficie catastale degli interventi sempre ammessi (SCAISA) e
superficie utile lorda di interventi sempre ammessi (SULSA).***

E' la superficie catastale, e rispettivamente quella utile lorda, da impegnare per realizzare gli interventi sempre ammessi di cui agli articoli successivi.

art. 05.1.12) *Numero di piani dei nuovi edifici (Npn)*

E' il numero di piani utili fuori terra esistenti e dei nuovi edifici nei comparti Soe. Per piano utile fuori terra si intende il piano che, ancorché in parte interrato, ha il soffitto ad una altezza media di ml 2,20 rispetto al terreno circostante sistemato.

art. 06) *Categorie tipologiche.*

Le categorie tipologiche alle quali riferire, in sede di RUE, le regole di conservazione urbanistica, sono riconducibili ad un numero limitato di esse e possono essere così definite:

- casa singola isolata, denominata “ **s** ”;
- villa o villetta, denominata “ **v** ”;
- palazzina residenziale con non più di sei abitazioni, denominata “ **p** ”;
- condominio con oltre sei abitazioni, denominata “ **co** ”;
- edificio commerciale o terziario di dimensioni significative, denominato “ **coter** ”;
- edificio per usi manifatturieri e commerciali, coperti o scoperti, denominati “ **mac** ”;

La casa singola isolata è di norma un edificio (v. art. 05.1.1 del presente capitolo) per civile abitazione e relativi accessori ad uso di una famiglia. Possono essere anche a carattere plurifamiliare.

Le case singole possono essere binate (gruppi di due con muro comune), ovvero a schiera (in gruppi di tre o più).

La villa o villetta è di norma un edificio isolato con giardino e comprende uno, due o tre alloggi, totalmente o parzialmente sovrapposti. Il giardino può essere di uso comune oppure suddiviso in zone di pertinenza dei singoli alloggi.

Le restanti tipologie non abbisognano di ulteriori precisazioni.

Le tipologie indicate fanno riferimento alle unità immobiliari R/1, R/2, R/3, P/1, T/1, T/2 del DPR 138/98; delle rimanenti unità dei gruppi P e T non vengono fornite tipologie. Queste saranno proposte dal richiedente ed approvate dall'Amm/ne comunale nel rispetto dell'eventuale archetipo, della Qep (o della Sca) spettante e dell'altezza che non deve superare quella del Pri dell'ATOE cui appartiene (v. art. 04 del presente capitolo).

art. 07) Requisiti tipologici e parametri degli edifici e degli organismi residenziali, sia interni all'ATOE dell'ATUC e sia interni alle aree di trasformazione urbanistica.

Vengono di seguito definiti i requisiti tipologici essenziali degli insediamenti più diffusi, precisando che nel caso dell'adeguamento tipologico (Adt) l'attuazione dell'intervento è riferita a quei requisiti che oggettivamente è possibile migliorare, mentre nel caso della sostituzione dell'edificio o di costruzione ex novo su lotti liberi, l'intervento deve rispettare tutti i requisiti, salvo la Qep che dipende dal lotto disponibile.

Per gli interventi Soe vale quanto riportato nei successivi articoli 01) e 03.1) del cap. VIII.

Il parametro Sca delle tipologie “ s “, “ v “, “ p “, “ co “, è uguale alla Qep di cui agli alberi di Fig 3, 4 e 5 in corrispondenza delle classi ATUC, ATUM ed ATUP.

art. 07.1) *Requisiti della tipologia “ s “(casa singola)*

Si assegnano le dimensioni minime:

$200,00 \text{ mq Sca} = Qep$; comprensiva della parte residenziale e di quella non residenziale, escluso garage.

Numero di piani $Np = 3$ sovrapposti escluso il piano interrato e compreso il sottotetto agibile e non abitabile.

In questo caso, fermo restando comunque Np fuori terra non maggiore di 3, il terzo piano deve avere il solaio inclinato e l'intero fabbricato deve avere le altezze da calpestio a calpestio per il piano terra ed il 1° piano e da calpestio all'intradosso del solaio per il 2° piano, come rappresentate nello schema di Fig. 10.1.1.

L'altezza totale, ai fini del calcolo del volume effettivo, Vef , è $h = 8,90$;

A titolo esemplificativo, e tenendo conto dell'albero di Fig. 3 in ATUC, nella fattispecie in esame si ha:

$200,00 \text{ mq Sca} = Qep$;

la superficie minima del lotto deve essere: $S(T) = 200/0,4 = 500,00 \text{ mq}$.

$Vecp = 20\% \times S(T) = 100,00 \text{ mq}$.

La superficie fondiaria privata è: $Sfp = Qep + Vecp = 300,00 \text{ mq}$.

La parte riservata al comune è $PRC = 40\% \times S(T) = 200,00 \text{ mq}$.

E' importante evidenziare che da qui in avanti tutte le superfici sono espresse in metri quadrati di superficie geometrica piana, ad eccezione della superficie che esprime la Qep che invece è espressa in metri quadrati di superficie catastale.

La parte riservata al comune può essere suddivisa secondo l'albero di Fig.3, ovvero tutta destinata a parcheggio o a standard secondo le esigenze del settore di appartenenza.

Considerato che (v. DPR 138/98, all.to C) la superficie catastale della parte del piano terra a servizio indiretto dei vani principali del primo piano (piano abitabile) è computata al 25% del primo piano, che la soffitta è pure computata al 25% del primo piano, segue che la superficie dei vani principali, Sv, cioè del primo piano, è data dall'equazione:

$$Sv + 0,25Sv + 0,25Sv = 200mqSca \text{ da cui : } Sv = Qep/1,5$$

$$\text{cioè } Sv = 200/1,50 = 133,33mq.$$

Ai fini del calcolo della superficie abitabile Sv, non viene considerato, nell'equazione precedente, il contributo fornito alla superficie catastale dalle lettere c) e d) dell'allegato C del DPR 138/98, che sarà però sempre considerato ai fini fiscali.

Il volume convenzionale, Vco, (come definito nel precedente art. 05.5 del cap. I), è dato da:

- piano terra mq 133,33 x 0,25 x 3,20 =	mc 106,66
- piano primo mq 133,33 x 3,00.....=	mc 399,99
- piano secondo (sottotetto) 133,33 x 0,25 x 2,70 =	mc 89,99
Sommano	mc 596,64

Il volume effettivo, (come definito al precedente art. 05.6) del cap. I), è dato da:

$$Vef = mq 133,3 \times ml 8,90 = mc 1.186,64.$$

La restante parte del piano terra, al netto della superficie destinata a cantina, è:

$Sg = 133,33 - 133,33 \times 0,25 = 133,33 - 33,33 = 100,00mq.$ che rappresenta la superficie destinata a garage coperto privato. Esso è valutato in misura di 25 mq/abitante, minimo; assumendo la dotazione¹ di superficie abitativa di 50 mq/abitante si ha:

$$Qep/50 = Sca/50 = 200/50 = 4 \text{ abitanti};$$

$$\text{quindi } Sg = 4 \text{ abitanti} \times 25 \text{ mq/abitante} = 100,00 \text{ mq.}$$

$$\text{L'indice fondiario convenzionale è: } Ic = Vco / Sca = 596,64/200 = 2,98mc/mq;$$

$$\text{L'indice fondiario effettivo è: } Ief = Vef/Sfp = 1.186,64/300 = 3,96mc/mq;$$

$$\text{L'indice fondiario teorico riferito all'intera S(T) è } It = 1.186,64/500 = 2,37mc/mq.$$

$$\text{Il rapporto di copertura è } Rc = 133,33/500 = 27\%.$$

Nota 1: La dotazione pro capite di volume convenzionale (abitabile) risulta:

$$mc(399,99+106,66)/4ab = 506,654/4ab = 126,66mc/ab = 127mc/ab.$$

La Sca delle scale è indifferentemente computata nella parte residenziale o in quella non residenziale.

Superficie non residenziale da prevedere obbligatoriamente:

- garage;
- locali cantina e depositi e locali di sgombero in soffitta.

La restante Sca compresa nella parte non residenziale e non destinata alle funzioni di garage e di deposito, può essere utilizzata per gli usi ammessi nel Settore Urbano cui appartiene.

Sotto il profilo planovolumetrico si osserva che:

- il garage può costituire volume esterno all'edificio principale, sia in aderenza che distaccato dall'edificio, ed anche sul confine privato o pubblico, quando il fabbricato si sviluppi sul solo piano terra, perché in tal caso l'intera Sca è costituita dai vani principali abitabili e dalla superficie dei vani accessori (v. comma 4°, rispettivamente lettere 1a) e 1b), allegato C del DPR 138/98).
- cantina e centrale termica possono essere ubicati al piano terra, o interrato, o seminterrato;
- per gli accessori vale quello relativo ai garage.

Se il lotto disponibile è maggiore del valore minimo (sopra determinato) $S(T) = 500,00mq$ e si vuole utilizzare tutta la relativa Qep , si procede analogamente.

Una possibile variante della tipologia “ s ”, ferme restando l'area di sedime e l'altezza come evidenziate nella Fig. 10.1.1, in cui il sottotetto diventa abitabile, è articolata come appresso.

L'equazione per il calcolo della **Sv** nel caso di specie diventa:

$$Sv + Sv + 0,25x Sv = 133,33 = Qep \text{ dalla quale si ha: } Qep = 2,25 Sv = 300mqSca;$$

$$\text{quindi in ATUC la superficie del lotto minimo risulta: } S(T) = 300/0,4 = 750 mq; \text{ e}$$

$$Vec = 20\% \times S(T) = 150 mq; \quad Sfp = mq(300 + 150) = mq 450 \text{ e}$$

$PRC = 0,40 \times S(T) = 300 \text{ mq.}$

La parte del piano terra, al netto della superficie destinata a cantina, è:

$S_g = 133,33 - 0,25 \times 133,33 = 100 \text{mq}$; con la dotazione di 50mq/ab si ha: $Q_{ep}/50 = 300/50 = 6$ abitanti e quindi l'area destinata a garage è valutata in misura di $100/6 = 16,67 \text{mq/ab}$ mentre la cantina è valutata in misura di $33,33/6 = 5,55 \text{mq/ab}$.

Il volume convenzionale V_{co} è dato da:

piano terra : $133,33 \times 0,25 \times 3,20 = \dots\dots\dots \text{mc } 106,66$

piano tipo abitabile: $2 \times 133,33 \times 3 = \dots\dots\dots \text{mc } 799,98$

Sommano mc 906,64

Il volume effettivo resta identico a quello della precedente tipologia.

L'indice convenzionale è $I_c = 906,64/300 = 3,02 \text{ mc/mq}$;

l'indice effettivo è : $1.186,64/S_{fp} = 1.186,64/450 = 2,64 \text{ mc/mq}$;

l'indice fondiario teorico riferito all'intera $S(T)$ è : $1.186,64/750 = 1,58 \text{ mc/mq}$.

Il rapporto di copertura è : $R_c = 133,33/750 = 17,78\%$ inferiore al caso precedente. La dotazione pro capite di volume è di $906,64 \text{ mc}/6\text{ab} = 151 \text{ mc/ab}$. Tutto il resto rimane immutato rispetto alla tipologia precedente.

art. 07.2) *Requisiti della tipologia "v" (villa)*

Si assegnano le dimensioni minime:

$350,00 \text{mq Sca} = Q_{ep}$; comprensiva della parte residenziale e di quella non residenziale, escluso garage.

Numero di piani $N_p = 3$ in tutto o in parte sovrapposti escluso il piano interrato e compreso il sottotetto agibile e non abitabile.

In questo caso, fermo restando comunque N_p fuori terra non maggiore di 3, il terzo piano deve avere il solaio inclinato e l'intero fabbricato deve avere le altezze da

calpestio a calpestio per il piano terra ed il 1° piano e da calpestio all'intradosso del solaio per il 2° piano, come rappresentate nello schema di Fig. 10.2.1.

L'altezza totale, ai fini del calcolo del volume effettivo, V_{ef} , è $h = 8,90$;

A titolo esemplificativo, e tenendo conto dell'albero di Fig. 3 in ATUC, nella fattispecie in esame si ha:

$$350,00mqSca = Qep;$$

$$\text{la superficie minima del lotto deve essere: } S(T) = 350/0,4 = 875,00mq.$$

$$Vecp = 20\% \times S(T) = 175,00mq.$$

$$\text{La superficie fondiaria privata è: } Sfp = Qep + Vecp = 525,00mq.$$

$$\text{La parte riservata al comune è } PRC = 40\% \times S(T) = 350,00mq.$$

La parte riservata al comune può essere suddivisa secondo l'albero di Fig.3, ovvero tutta destinata a parcheggio o a standard secondo le esigenze del settore di appartenenza.

Considerato che la superficie catastale della parte del piano terra a servizio indiretto dei vani principali del primo piano (piano abitabile) è computata al 25% del primo piano, che la soffitta è pure computata al 25% del primo piano, segue che la superficie dei vani principali, S_v , cioè del primo piano, è data dall'equazione:

$$S_v + 0,25S_v + 0,25S_v = 350mqSca \quad \text{da cui : } S_v = Qep/1,5$$

$$\text{cioè } S_v = 350/1,50 = 233,33mq.$$

Ai fini del calcolo della superficie abitabile S_v , non viene considerato nell'equazione precedente, il contributo fornito alla superficie catastale dalle lettere c) e d) dell'allegato C del DPR 138/98, che sarà però sempre considerato ai fini fiscali.

Il volume convenzionale, V_{co} , come definito nel precedente art. 05.5) del cap. I, è dato da:

- piano terra mq $233,33 \times 0,25 \times 3,20 =$	mc 186,66
- piano primo mq $233,33 \times 3,00.....=$	mc 699,99
- piano secondo (sottotetto) $233,33 \times 0,25 \times 2,70 =$	mc 157,49
Sommano	mc 1.044,14

Il volume effettivo (come definito al precedente art. 05.6) del cap. I), è dato da:

$V_{ef} = m_q 233,3 \times m_l 8,90 = m_c 2.076,64$.

La restante parte del piano terra, al netto della superficie destinata a cantina, è:

$S_g = 233,33 - 233,33 \times 0,25 = 133,33 - 58,33 = 175,00 m_q$. che rappresenta la superficie destinata a garage coperto privato. Esso è valutato in misura di 25 mq/abitante, minimo, assumendo la dotazione¹ di superficie abitativa di 50 mq/abitante si ha:

$Q_{ep}/50 = S_{ca}/50 = 350/50 = 7 \text{ abitanti};$

quindi $S_g = 7 \text{ abitanti} \times 25 \text{ mq/abitante} = 175,00 m_q$.

L'indice fondiario convenzionale è $I_c = V_{co} / S_{ca} = 1.044,14/350 = 2,98 m_c/m_q$;

L'indice fondiario effettivo è $I_{ef} = V_{ef}/S_{fp} = 2.076,64/525 = 3,96 m_c/m_q$;

L'indice fondiario teorico riferito all'intera $S(T)$ è $I_t = 2.076,64/875 = 2,37 m_c/m_q$.

Il rapporto di copertura è $R_c = 233,33/875 = 27\%$.

Nota 1: La dotazione pro capite di volume convenzionale (abitabile) risulta:

$m_c(699,99+186,66)/7ab = 127 m_c/ab$.

La Sca delle scale è indifferentemente computata nella parte residenziale o in quella non residenziale.

Superficie non residenziale da prevedere obbligatoriamente:

- un garage per alloggio;
- un locale cantina e un locale deposito per alloggio.

La restante Sca compresa nella parte non residenziale e non destinata alle funzioni di garage e di deposito, può essere utilizzata per gli usi ammessi nel Settore Urbano cui appartiene.

Sotto il profilo planovolumetrico si osserva che:

- per il garage vale quanto precisato al precedente art. 07.1) quando il fabbricato si sviluppi sul solo piano terra, perché in tal caso l'intera Sca è costituita dai vani principali abitabili e dalla superficie dei vani accessori (v. comma 4°, rispettivamente lettere 1a) e 1b), allegato C del DPR 138/98) e purché la sua altezza totale H_t non superi ml 3
- per il resto vale quanto indicato all'art. 07.1).

Se il lotto disponibile è maggiore del valore minimo (sopra determinato), ad es. $S(T) = 875,00mq$ e si vuole utilizzare tutta la relativa Qep , si procede analogamente, *mutatis mutandis*.

art. 07.3) *Requisiti della tipologia “ p ” (condominio con non più di sei alloggi)*

L'esemplificazione che segue è relativa ad un condominio con sei alloggi.

Si assegnano le dimensioni minime:

$1.050,00mqSca = Qep$; comprensiva della parte residenziale e di quella non residenziale, escluso garage.

Numero di piani $Np = 4$ escluso il piano interrato e il sottotetto agibile e non abitabile.

In questo caso, fermo restando comunque Np fuori terra non maggiore di 4, il piano sottotetto deve avere il solaio inclinato e l'intero fabbricato deve avere le altezze da calpestio a calpestio e da calpestio all'intradosso del solaio di sottotetto, come rappresentate nello schema di Fig. 10.3.1.

L'altezza totale, ai fini del calcolo del volume effettivo, Vef , è $h = 14,90$;

A titolo esemplificativo, e tenendo conto dell'albero di Fig. 3 in ATUC, nella fattispecie in esame si ha:

$1.050,00mqSca = Qep$;

la superficie minima del lotto deve essere: $S(T) = 1.050/0,4 = 2.625,00mq$.

$Vecp = 20\% \times S(T) = 525,00mq$.

La superficie fondiaria privata è: $Sfp = Qep + Vecp = 1.575,00mq$.

La parte riservata al comune è $PRC = 40\% \times S(T) = 1.050,00mq$.

La parte riservata al comune può essere suddivisa secondo l'albero di Fig.3, ovvero tutta destinata a parcheggio o a standard secondo le esigenze del settore di appartenenza.

Considerato che la superficie catastale della parte del piano terra a servizio indiretto dei vani principali dei tre piani (piani abitabili) in elevazione è computata al 25% del piano

tipo, che la soffitta è pure computata al 25% del piano tipo, segue che la superficie del piano tipo, S_v , è data dall'equazione:

$$3S_v + 2 \times 0,25S_v = 1.050mqSca \text{ da cui } S_v = Qep/3,5;$$

$$\text{cioè: } S_v = 1.050/3,50 = 300,00mq.$$

Ai fini del calcolo della superficie abitabile S_v , non viene considerato nell'equazione precedente, il contributo fornito alla superficie catastale dalle lettere c) e d) dell'allegato C del DPR 138/98, che sarà però sempre considerato ai fini fiscali.

Ogni piano può essere suddiviso in due alloggi di 150mq ciascuno.

Il volume convenzionale, V_{co} , (come definito nel precedente art. 05.5) del cap. I), è dato da:

- piano terra mq 300,00x0,25 x 3,20	=	mc 240,00
- tre piani tipo mq 300,00 x 3,00 x 3.....	=	mc 2.700,00
- piano sottotetto 300,00 x0,25 x 2,70	=	mc 202,50
Sommano		mc 3.143,00

Il volume effettivo (come definito al precedente art. 03.6), è dato da:

$$V_{ef} = mq 300,00 \times ml 14,90 = mc 4.470,00.$$

La restante parte del piano terra, al netto della superficie destinata a cantina, è:

$S_g = 300,00 - 300,00 \times 0,25 = 300,00 - 75,00 = 225,00mq$. che rappresenta la superficie destinata a garage coperto privato. Esso è valutato in misura di 10,70 mq/abitante, minimo, assumendo la dotazione¹ di superficie abitativa di 50 mq/abitante si ha:

$$Qep/50 = Sca/50 = 1.050/50 = 21 \text{ abitanti};$$

$$\text{quindi } 21 \text{ abitanti} \times 10,70 \text{ mq/abitante} = 225,00 \text{ mq},$$

$$\text{pari a } 225mq/6 \text{alloggi} = mq 37,50/\text{alloggio}.$$

$$L'indice fondiario convenzionale è $I_c = V_{co} / Sca = 3.143/1.050 = 2,98mc/mq$;$$

$$L'indice fondiario effettivo è $I_{ef} = V_{ef}/S_{fp} = 4.470/1.575 = 2,84mc/mq$;$$

$$L'indice fondiario teorico riferito all'intera $S(T)$ è $I_t = 4.470/2.625 = 1,70mc/mq$.$$

$$\text{Il rapporto di copertura è } R_c = 300/2.625 = 11,43\%.$$

Nota 1: La dotazione pro capite di volume convenzionale (abitabile) risulta:

$$2700mc/21ab = 129mc/ab.$$

Nel caso in esame, la dotazione pro capite di area destinata a parcheggio coperto pertinenziale (cioè 10,70mq/ab) è da ritenersi insufficiente. Allo scopo di aumentare la dotazione pro capite di parcheggio, senza tuttavia aumentare la superficie del piano terra, la qual cosa comporterebbe aumento dell'area di sedime con conseguente squilibrio delle percentuali delle aree di cui agli alberi di Fig.3, 4 e 5, è ammesso il trasferimento della parte (25%) di superficie del piano terra destinata a cantina nel sottotetto, ottenendo così la seguente ripartizione:

- nel sottotetto : $50\% \times \text{mq } 300 = \text{mq } 150$ destinati a cantina ($150\text{mq}/6\text{alloggi} = 25\text{mq/all.}$); $50\% \times \text{mq } 300 = \text{mq } 150$ destinati a ripostiglio (25mq/all.);
- piano terra : $100\% \times 300 = \text{mq } 300$ destinati a garage, pari a $300/6 = 50\text{mq/alloggio}$ cioè $300\text{mq}/21 \text{ ab} = 14,29\text{mq/ab}$.

In virtù di questo trasferimento risulta anche abbondantemente soddisfatto lo standard di 1mq ogni 10mc di volume (convenzionale, abitabile) costruito.

La Sca delle scale è indifferentemente computata nella parte residenziale o in quella non residenziale.

Superficie non residenziale da prevedere obbligatoriamente:

- un garage per alloggio, ovvero garage comune con tanti posti macchina quanti sono gli alloggi, e posti al piano terra e, ove occorra, al seminterrato o interrato;
- un locale cantina e un locale deposito per alloggio.

La restante Sca compresa nella parte non residenziale e non destinata alle funzioni di garage e di deposito, può essere utilizzata per gli usi ammessi nel Settore Urbano cui appartiene.

Sotto il profilo planovolumetrico si osserva che:

- per il garage vale quanto precisato al precedente art. 07.1) quando il numero di piani utili Npu del fabbricato è ≤ 2 e purché la sua altezza totale Ht non superi ml 3
- per il resto vale quanto indicato all'art. 07.1).

Se il lotto disponibile è maggiore del valore minimo (sopra determinato) $S(T) = 2.625,00 \text{ mq}$ e si vuole utilizzare tutta la relativa Qep, si procede analogamente come per la tipologia "s", *mutatis mutandis*.

art. 07.4) *Requisiti della tipologia “co” (condominio con oltre sei alloggi)*

L'esemplificazione che segue è relativa ad un condominio di 12 alloggi.

Si assegnano le dimensioni minime:

$2.100mqSca = Qep$; comprensiva della parte residenziale e di quella non residenziale, escluso garage.

Numero di piani $Np = 4$ escluso il piano interrato e il sottotetto agibile e non abitabile.

In questo caso, fermo restando comunque Np fuori terra non maggiore di 4, il piano sottotetto deve avere il solaio inclinato e l'intero fabbricato deve avere le altezze da calpestio a calpestio e da calpestio all'intradosso del solaio di sottotetto, come rappresentate nello schema di Fig. 10.4.1.

L'altezza totale, ai fini del calcolo del volume effettivo, Vef , è $h = 14,90$;

A titolo esemplificativo, e tenendo conto dell'albero di Fig 3 in ATUC, nella fattispecie in esame si ha:

$$2.100,00mqSca = Qep;$$

$$\text{la superficie minima del lotto deve essere: } S(T) = 2.100/0,4 = 5.250,00mq.$$

$$Vecp = 20\% \times S(T) = 1.050,00mq.$$

$$\text{La superficie fondiaria privata è: } Sfp = Qep + Vecp = 3.150,00mq.$$

$$\text{La parte riservata al comune è } PRC = 40\% \times S(T) = 2.100,00mq.$$

La parte riservata al comune può essere suddivisa secondo l'albero di Fig.3, ovvero tutta destinata a parcheggio o a standard secondo le esigenze del settore di appartenenza.

Considerato che la superficie catastale della parte del piano terra a servizio indiretto dei vani principali dei tre piani (piani abitabili) in elevazione è computata al 25% del piano tipo, che la soffitta è pure computata al 25% del piano tipo, segue che la superficie del piano tipo, Sv , è data da: $3Sv + 2 \times 0,25Sv = 2.100Sca$ e quindi $Sv = Qep/3,5$;

$$\text{da cui : } Sv = 2.100/3,5 = 600,00mq.$$

Ai fini del calcolo della superficie abitabile Sv, non viene considerato nell'equazione precedente, il contributo fornito alla superficie catastale dalle lettere c) e d) dell'allegato C del DPR 138/98, che sarà però sempre considerato ai fini fiscali.

Ogni piano può essere suddiviso in quattro alloggi di 150 mq ciascuno.

Il volume convenzionale, Vco, (come definito nel precedente art. 5.5) del cap. I, è dato da:

- piano terra mq 600,00 x 0,25 x 3,20	=	mc 480,00
- piano tipo mq 600,00 x 3,00 x 3.....	=	mc 5.400,00
- piano sottotetto 600,00 x 0,25 x 2,70	=	mc 405,00
Sommano		mc 6.285,00

Il volume effettivo, come definito al precedente art. 05.6) del cap. I, è dato da:

$$V_{ef} = mq\ 600,00 \times ml\ 14,90 = mc\ 8.940,00.$$

La restante parte del piano terra, al netto della superficie destinata a cantina, è:

$S_g = 600,00 - 600,00 \times 0,25 = 600,00 - 150,00 = 450,00mq$. che rappresenta la superficie destinata a garage coperto privato. Esso è valutato in misura di 10,70 mq/abitante, minimo, assumendo la dotazione¹ di superficie abitativa di 50 mq/abitante si ha:

$$Q_{ep}/50 = S_{ca}/50 = 2.100/50 = 42\ abitanti;$$

$$\text{quindi } 42\ abitanti \times 10,70\ mq/abitante = 450,00\ mq,$$

$$\text{pari a } 450mq/12alloggi = mq\ 37,50/alloggio.$$

$$L'indice fondiario convenzionale è $I_c = V_{co} / S_{ca} = 6.285/2.100 = 2,98mc/mq$;$$

$$L'indice fondiario effettivo è $I_{ef} = V_{ef}/S_{fp} = 8.940/3.150 = 2,84mc/mq$;$$

$$L'indice fondiario teorico riferito all'intera S(T) è $I_t = 8.940/5.250 = 1,70mc/mq$.$$

$$\text{Il rapporto di copertura è } R_c = 600/5.250 = 11,43\%.$$

Nota 1: La dotazione pro capite di volume convenzionale (abitabile) risulta:

$$mc\ 5400/42ab = 129mc/ab.$$

Nel caso in esame, la dotazione pro capite di area destinata a parcheggio coperto pertinenziale (cioè 10,70mq/ab) è da ritenersi insufficiente. Allo scopo di aumentare la dotazione pro capite di parcheggio, senza tuttavia aumentare la superficie del piano terra la qual cosa comporterebbe aumento dell'area di sedime con conseguente

squilibrio delle percentuali delle aree di cui agli alberi di Fig.3, 4 e 5, è ammesso il trasferimento della superficie del piano terra destinato a cantina nel sottotetto, ottenendo così la seguente ripartizione:

- nel sottotetto : $50\% \times \text{mq } 600 = \text{mq } 300$ destinati a cantina ($300\text{mq}/12\text{alloggi} = 25\text{mq/all.}$); $50\% \times \text{mq } 600 = \text{mq } 300$ destinati a ripostiglio (25mq/all.);
- piano terra : $100\% \times 600 = \text{mq } 600$ destinati a garage, pari a $600/12 = 50\text{mq/alloggio}$
cioè paria $600\text{mq}/42 \text{ ab} = 14,29\text{mq/ab}$.

In virtù di questo trasferimento risulta anche abbondantemente soddisfatto lo standard di 1mq ogni 10mc di volume (convenzionale, abitabile) costruito.

La Sca delle scale è indifferentemente computata nella parte residenziale o in quella non residenziale.

Superficie non residenziale da prevedere obbligatoriamente:

- un garage per alloggio, ovvero garage comune con tanti posti macchina quanti sono gli alloggi, e posti al piano terra e, ove occorra, al seminterrato o interrato;
- un locale cantina e un locale deposito per alloggio.

La restante Sca compresa nella parte non residenziale e non destinata alle funzioni di garage e di deposito, può essere utilizzata per gli usi ammessi nel Settore Urbano cui appartiene.

Sotto il profilo planovolumetrico si osserva che:

- per il garage vale quanto precisato al precedente art. 07.1) quando il numero di piani utili Npu del fabbricato è $\leq a 2$ e purché la sua altezza totale Ht non superi ml 3
- per il resto vale quanto indicato all'art. 07.1).

Se il lotto disponibile è maggiore del valore minimo (sopra determinato) $S(T) = 5.250,00 \text{ mq}$ e si vuole utilizzare tutta la relativa Qep, si procede analogamente alla tipologia " s ", *mutatis mutandis*.

Per le tipologie “ s “, “ v “, “ p “, “ co “, il rapporto tra l'area ceduta al comune e la Sca relativa allo stesso lotto, è costante ed è uguale ad 1,00 nell'ATUC.

Si osservi che la superficie minima del lotto per ciascuna tipologia e per ciascuna Sca minima, calcolata nei numeri precedenti in ATUC, dipende dall'ambito territoriale di appartenenza; di conseguenza la superficie minima del lotto si ricava da $Sf_{min} = Sca/0,3$ e $Sf_{min} = Sca/0,2$ rispettivamente in ATUM e ATUP.

Tutto quanto descritto negli artt. da 07.1) a 07.4) in ATUC vale, mutatis mutandis, per le stesse categorie tipologiche in ATUM e in ATUP.

art. 07.5) *Requisiti della tipologia “ mac “*

In questa tipologia si possono fare rientrare le unità immobiliari speciali V e Z (v. Tab 04).

Ogni incremento dell'attività produttiva è subordinato alla dimostrazione che l'esercizio non arreca pregiudizio alla salute del vicinato ai sensi del R.D. 1265/34, art. 216.

Gli elementi che compongono la tipologia in esame sono:

- i locali produttivi veri e propri;
- le strutture tecnologiche;
- i locali per gli uffici aziendali;
- l'abitazione del titolare o del custode;
- i piazzali di servizio scoperti;
- i parcheggi.

I locali produttivi e gli uffici aziendali possono essere allocati o in capannoni illuminati dall'alto o in edifici multipiano illuminati da finestre. Per le categorie catastali speciali si definiscono le seguenti:

Dimensioni:

- rapporto di copertura $R_{c\max}$, in una determinata percentuale della superficie che verrà definita più avanti;
- altezza del fronte $H_{f\max} = 11,00$ ml escluse le strutture tecnologiche ed i parcheggi coperti ad uso pubblico.

I due parametri $R_{c\max}$ e $H_{f\max}$ definiscono il volume massimo edificabile del lotto compreso l'abitazione pertinenziale e le strutture tecnologiche di tipo ordinario; le strutture tecnologiche speciali non sono computate.

Nei lotti in cui non è possibile aumentare il rapporto di copertura sono possibili interventi di sopraelevazione fino ad $H_{f\max}$, oppure interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto dei requisiti e delle dimensioni.

Requisiti delle parti non produttive:

L'insediamento può essere adibito in tutto o in parte agli usi non residenziali ammessi nel Settore Urbano di appartenenza con esclusione del commercio al dettaglio di beni non prodotti o assemblati all'interno.

Piazzali di servizio: Il piazzale di servizio scoperto deve garantire lo spazio di manovra per gli automezzi.

Parcheggi: Deve essere riservata, a parcheggio di uso pubblico, una fascia larga ml 5 per tutto il fronte stradale del lotto, non inferiore a ml 10. L'eventuale recinzione sarà posta a non meno di ml 5 dal filo stradale.

I parametri come sopra stabiliti ($R_{c\max}$, $H_{f\max}$), unitamente alla tabella di conversione 04) delle Norme, completano, salvo casi particolari risolti dalla P.A., la disciplina di intervento per le categorie catastali speciali V e Z.

La distinzione tra categorie ordinarie e speciali rileva solo nel regime privatistico, e non nel regime dell'intervento pubblico dove si utilizza la Qec riservata al comune, poiché questa è indipendente dal diritto di proprietà del terreno ed è aggiuntiva alla Qep.

Per calcolare il rapporto di copertura si procede nel modo seguente.

Ottenuta l'equivalente quantità di Sca (Tab. 04 di conversione) dalla Qep, indicata con Sca(Qep), questa si ragguaglia alla dimensione della tipologia immediatamente inferiore (fra quelle di cui ai n.ri da 07.1 a 07.4); il coefficiente ottenuto si moltiplica per l'area di sedime della relativa tipologia, indicando con Su la superficie ottenuta.

Il rapporto di copertura viene definito come segue:

a) - $R_{c\max} = 100\% \times Su$ per le categorie catastali speciali Z_5 , Z_6 e Z_{10} ;

b) - $R_{c\max} = 40\% \times Su$ per le categorie catastali speciali V_6 e Z_4 .

Nel caso b) il 15% del corrispondente volume è destinato ad abitazione del titolare o del custode e va riferito alla superficie geometrica della pianta secondo la tipologia " s ".

Esemplificazione:

Sia in ATUM $S(t) = 5.000mq$. Risulta $Qep = 1500mq$ e dalla Tab. 04) si ottiene:

$Sca(Qep) = 1500 \times 1,25 = 1875 mq$ Sca.

La dimensione immediatamente inferiore alla Sca(Qep) è quella della tipologia " p " che vale mq 1050 e la cui area di sedime vale mq 300; pertanto risulta:

$Su = (1875/1050) \times 300 = 1,80 \times 300 = 540 mq$. Per le categorie catastali del caso a) il rapporto di copertura massimo coincide con Su; per le categorie catastali del caso b) il rapporto di copertura massimo coincide con il 40% della Su.

Per le categorie Z_1 , Z_3 e Z_7 la conversione della Qep (v. Tab 04) avviene in equivalente superficie fondiaria Sf.

Per queste categorie si definisce $R_{c\max} = 40\% \times Sca(Qep)$ di cui il 10% in volume è destinato ad abitazione del titolare o del custode e va riferito alla superficie geometrica della pianta secondo la tipologia " s ".

La categoria catastale speciale Z_2 è trattata nell'art. 03.2) del Cap. X.

**art. 07.6) *Requisiti della tipologia " coter " (commerciale al dettagli, terziario,
grandi magazzini)***

Le attività commerciali al dettaglio esistenti interne agli ATOE sono tutte le attività di vendita al dettaglio che risultano dotate di regolare abilitazione edilizia o commerciale.

Sulla base delle loro aggregazioni vengono distinte in :

- attività commerciali al dettaglio isolate;
- “ “ “ “ aggregate in piccoli fronti commerciali e complessi commerciali di vicinato;

Sulla base della **superficie di vendita**¹ vengono distinte in :

- esercizi commerciali al dettaglio di vicinato con superficie di vendita, Sv, al dettaglio fino a 150mq;
- medio-piccole superfici commerciali di vendita al dettaglio con superficie Sv variabile da mq 250 a mq 155;
- medio- grandi superfici commerciali di vendita al dettaglio con Sv compresa fra mq 1501 e mq 2500;
- grandi superfici di vendita esistenti con superfici > 2.500mq.

nota 1: *Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (ex art 4, comma 1°, lettera c) del DLgs 31/03/98, n° 114).*

Se le attività sono comprese in ATOE a prevalenza residenziale, la superficie di vendita Sv è compresa nella Sca assegnata al comparto tramite il cartiglio. Quando, invece, sono comprese in ATOE “ **mac** “, la Sv fa parte del volume assegnato al comparto mediante il cartiglio.

Le attività al dettaglio isolate esistenti possono essere ampliate fino al raggiungimento di mq 250 di Sv. Tutti gli altri, medio -piccole, medio -grandi e grandi, possono essere ampliati nei limiti previsti dal successivo art. 07.6.1) .

art 07.6.1) Sistema dei valori esistenti nel territorio – Usi produttivi - Commercio al dettaglio

Il sistema dei valori esistenti sul territorio è la pluralità di elementi materiali coordinati tra loro in modo da formare un complesso organico soggetto a determinate regole.

Indirizzi: vengono individuati gli elementi della qualità esistente da mantenere e potenziare, fra i quali si distinguono:

- il ruolo fondamentale delle aree verdi nella valorizzazione del territorio, quale componente primaria del paesaggio, ex art 9 della Costituzione¹.
- la vegetazione esistente (costituita da castagneti, faggeti e pinete) ai fini dell'importanza per l'ambiente, per l'igiene alla stregua di depuratore dell'acqua e dell'aria (assorbimento dell'anidride carbonica, metabolizzazione delle polveri sottili, e di inquinanti vari), per la stabilità del suolo finalizzata anche al rifugio di specie animali ed alla varietà biologica del territorio;
- le emergenze idrogeologiche;
- il sistema dello spazio pubblico, del verde urbano, le piazze di nuova e di antica formazione, le aree sportive ed i percorsi pedonali;
- gli edifici dotati di caratteri fisico-formali e di memoria storica o tradizionale, ex art 9 della Costituzione¹.

Nota 1: (*La Repubblica promuove lo sviluppo della cultura e la ricerca scientifica e tecnica, tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione*)

Direttive: l'insieme dei valori riconosciuti rappresenta la mappa dei luoghi importanti del territorio, cioè degli elementi importanti da non perdere e da potenziare, collegandoli con vie pedonali.

Usi produttivi:

Indirizzo: il tessuto produttivo costituisce elemento strutturale dell'aspetto urbano;

Direttiva: la loro regolamentazione, comprese quelle di previsione, tende a favorirne lo sviluppo.

Commercio al dettaglio:

Indirizzi: non si prevede l'insediamento di nuove aree per attività commerciale, ma il consolidamento di quelle esistenti.

Direttive: Gli obiettivi da raggiungere sono:

- conservare le attività commerciali di vicinato isolate esistenti;
- consentire l'insediamento di nuove attività commerciali di vicinato fino a 150,00mq di superficie di vendita con l'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali con possibilità di monetizzazione parziale degli standard urbanistici da stabilirsi da parte del consiglio comunale in ordine alla quantità di standard monetizzabili ed alla relativa entità per mq.

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature esimili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.(Art 4, comma 1, lettera c) del DLgs 114/98).

art. 07.7) Attività al dettaglio aggregate in piccoli fronti commerciali

Il

POS individua i piccoli fronti commerciali e da questi, nell'ambito di distanze non inferiori a ml 40, è possibile la ristrutturazione e l'ampliamento di esercizi commerciali al dettaglio.

L'apertura di nuovi esercizi è possibile nel rispetto delle eventuali norme sovracomunali e nei limiti della Scar dell'ATOE cui appartiene.

art. 07.8) Attività al dettaglio aggregate nell'ambito di influenza di complessi di vicinato: Valgono i criteri di cui all'articolo precedente nell'ambito di distanze non inferiori a ml 200.

Capitolo VI

Interventi ammessi nei comparti Adt e Soe – Definizioni e caratteristiche

art. 01) *Premessa*

Per le modifiche di destinazione d'uso nell'ATUC, relativamente ai piani sottotetto, interrati e seminterrati, rispettivamente ai fini abitativi e commerciali, la relativa disciplina è quella ex art. 49 LUR. Al di fuori di quanto previsto nel prefato art. 49, la disciplina per le modifiche di destinazione d'uso, ex art. 57 LUR, è quella di cui all'articolo successivo.

art. 01.1) *Variazioni delle destinazioni d'uso*

Comparti Adt.

a)- *Tipologia "s" e "v".* Edifici non schedati.

La destinazione è, di norma, residenziale. La variazione del piano terra da residenziale a commerciale è ammesso nell'ambito di piccoli fronti commerciali o in complessi commerciali di vicinato.

Ove si verifichi aumento del carico urbanistico deve essere osservato quanto previsto nell'art. 02.2) del Cap. V.

a-1)- *Edifici schedati*

La variazione da residenziale agli usi ammessi nel Settore Urbano di appartenenza è soggetto all'intervento sull'intero edificio ed alla realizzazione di parcheggi nella misura prevista all'art. 02.2) del cap. V. La variazione del piano terra da residenziale a commerciale: come in **a)**; ove si verifichi aumento del carico urbanistico va osservato quanto previsto all'art. 02.2) del cap. V

b)- Tipologia “p”. Edifici non schedati.

Le variazioni da residenziale agli usi ammessi nel Settore Urbano di appartenenza è soggetta alla realizzazione di parcheggi nella misura di cui all'art. 07.3) del cap. V.

Per la variazione del piano terra da residenziale a commerciale, e per il numero di alloggi dopo l'intervento vale quanto precisato nel caso **a)**. Ove si verifichi aumento del carico urbanistico, vale quanto previsto nel caso **a)**.

b-1)- Edifici schedati.

La variazione di destinazione da residenziale agli usi ammessi nel Settore Urbano di appartenenza, così come per la variazione del piano terra da residenziale a commerciale, e così ove si verifichi aumento del carico urbanistico, si procede come nel caso **a)**.

c)- Tipologia “co”.

La variazione da residenziale agli usi ammessi nel Settore Urbano di appartenenza è soggetta ai requisiti tipologici relativi ai garage ed alla realizzazione di parcheggi di cui all'art. 07.4) del cap. V..

Per il numero di alloggi dopo l'intervento, così come per la variazione di destinazione d'uso del piano terra da residenziale a commerciale, e ove si verifichi aumento del carico urbanistico, si procede come nel caso **a)**.

d)- Tipologia “mac”.

La tipologia, ove ammessa, è quella della tipologia manifatturiera commerciale al coperto. E' ammessa la variazione agli usi non residenziali previsti nel Settore Urbano di appartenenza.

La variazione da produttivo a commerciale è ammessa come per il caso **a)** o nell'ambito di riqualificazione infrastrutturale di cui all'art. 07.6) del cap. V.

Ove si verifichi aumento del carico urbanistico vale quanto previsto nel caso **a)**.

Sono ammesse, nel rispetto delle norme di sicurezza, trasformazioni volte a realizzare autorimesse private.

Comparti Soe:

Tipologie “**p**” e “**pu**”. (*pu* = edificio pubblico).

e)- Nei comparti Soe, dopo la demolizione dell'edificio esistente, il nuovo edificio deve rispettare, per tutte le previste variazioni, quanto indicato nei casi a), a-1), b), b-1), c), d).

art. 01.2) Restauro e risanamento conservativo

Le caratteristiche sono quelle definite dalla legge 457/78.

L'intervento è sempre ammissibile, salvo i casi di edifici soggetti a demolizione nell'ambito dei comparti Soe. L'intervento è invece obbligatorio per gli edifici schedati ed indicati con le sigle Rea ed REb nelle tavole 09a, 09b, 09c, 09d, 09e.

Edifici REa: *Restauro e risanamento conservativo di tipo A degli edifici urbani. (Restauro scientifico).*

L'intervento comporta:

- A)- valorizzazione degli aspetti architettonici interni ed esterni per quanto concerne il ripristino dei valori originali. Sui fronti dell'edificio sono ammesse parziali modifiche che non alterino l'unitarietà del prospetto, non introducano nuove aperture, né aggiungano elementi incongrui per forme, dimensione e posizione con la partitura architettonica;
 - B)- consolidamento delle strutture e/o sostituzione delle parti non recuperabili, previa ricostruzione filologica, senza modificare la posizione degli elementi strutturali quali muri portanti, solai, scale e tetto;
 - C)- eliminazione di superfetazioni quali locali WC, centrali termiche e ripostigli aggiunti all'esterno del fabbricato con modalità incongrue, anche se non espressamente individuati nel Piano;
 - D)- inserimento all'interno del fabbricato degli impianti igienici e tecnologici necessari.
- Tutte le operazioni dovranno essere condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali.

Edifici REb : *Restauro e risanamento conservativo di tipo B degli edifici urbani.*

L'intervento comporta:

- A)- come A) del Rea; in più: eventuali nuove aperture devono essere congrue per forma, dimensioni e posizione con la partitura architettonica. Le modifiche delle dimensioni delle aperture devono attenersi ai rapporti dimensionali tra larghezza ed altezza caratteristici dell'edilizia tradizionale;
- B)- come B) del Rea; in più: è ammessa la variazione delle quote degli orizzontamenti al fine di adeguare le altezze interne locali restando fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- C)- come C) del Rea;
- D)- come D) del Rea.

art. 01.3) Ristrutturazione interna (Rint)

E' definita dalle leggi statali e regionali come < interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che non alterino gli aspetti architettonici esterni dell'edificio e che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente >.

Sono interventi sempre ammissibili ad eccezione di:

- edifici schedati RE a ed RE b;
- edifici soggetti a demolizione in ambito di comparti Soe.
-

art. 01.4) Ristrutturazione esterna (Rest)

Gli interventi comportano:

- A)- modifica alla forma e disposizione delle aperture;
- B)- chiusura di portici, tettoie, logge e balconi;
- C)- sostituzione di copertura a terrazzo con copertura a tetto;
- D)- demolizione di strutture aggettanti;
- E)- costruzione di strutture aggettanti, nel rispetto delle distanze legali;

- F)- demolizione di strutture tecnologiche e costruzione di nuove di Sca non superiore a

quella delle parti demolite, la cui disposizione non deve peggiorare la rispondenza dell'insediamento ai requisiti della tipologia " **co** ".

Gli interventi dalla A) alla E) sono sempre ammessi tranne che:

- negli edifici schedati REa, REb;
- negli edifici soggetti a demolizione nei comparti Soe.

Gli interventi di cui alla lettera F) sono ammessi solo nei comparti Adt di tipologia " **mac** ".

art. 01.5) Prescrizioni particolari per il centro storico

Tutti gli interventi di cui al presente Cap. VI attengono al tessuto corrente in ATUC.

Per il tessuto storico di antica formazione, così come per le aree agricole di particolare valore ambientale e storico, il presente Piano, in accordo le linee guida della LUR, prescrive fondamentalmente la conservazione e/o il recupero dei valori storici, architettonici e documentari del patrimonio edilizio ed urbanistico nonché della rete viaria storica esistenti, senza esclusione di principio degli interventi di cui al presente Cap. VI.

Deve essere quindi mantenuta e/o recuperata la funzione residenziale e quella delle attività tradizionali, unitamente al miglioramento della qualità abitativa e della dotazione degli standard urbanistici. Si dovranno, pertanto, distinguere le funzioni da privilegiare, quelle che possono essere tollerate e quelle che invece devono essere vietate.

In accordo le linee guida della LUR, le **funzioni da privilegiare** si compongono come segue:

- **funzioni residenziali:** tutte le abitazioni di qualsivoglia natura, comprese quelle ad uso promiscuo del tipo abitazione/studio professionale oppure

abitazione/affittacamere, purché la superficie adibita ad abitazione sia la parte prevalente dell'unità abitativa;

- **funzioni delle attività tradizionali:** si deve intendere una funzione diversa da quella residenziale, quale, ad esempio, artigianato artistico o di servizio, culturale, direzionale, didattica, di pubblico interesse, e comunque ogni altra attività di elevata compatibilità con quella residenziale;
- **funzione di servizi primari per la funzione residenziale:** devono intendersi i pubblici esercizi, gli studi professionali, i servizi pubblici, gli uffici privati, i circoli ricreativi, e, più in generale, tutte quelle attività la cui esistenza trova presupposto nella stessa esistenza delle funzioni residenziali la cui permanenza, del resto, è fortemente condizionata dall'esistenza delle prime.

Le **funzioni da vietare**, o vietate, possono riassumersi come segue:

- allevamento di animali, attività dannose e comunque non ammesse dalle vigenti norme di igiene;
- impianti sportivi in genere ed ogni tipo di sorgente rumorosa eccedente i limiti di tollerabilità di cui al Piano di zonizzazione acustica;
- attività industriale ed artigianale di superficie complessiva superiore a mq 300 per ogni unità;
- ospedali, istituti di pena e simili, caserme escluse quelle dei carabinieri;
- ogni altra funzione non compatibile con la residenza sotto il profilo igienico *lato sensu*;
-

Tutte le funzioni non comprese nelle due precedenti categorie sono da ritenersi tollerate.

Pertanto **nel centro storico sono ammesse** le variazioni di destinazione d'uso seguenti:

- da una funzione vietata ad una funzione tollerata o privilegiata;
- da una funzione tollerata ad una funzione tollerata o privilegiata;
- da una funzione privilegiata ad una funzione privilegiata;

e sono escluse le seguenti:

- da una funzione privilegiata ad una funzione tollerata o vietata;
- da una funzione vietata ad una funzione pure vietata.

Ogni richiesta di intervento su edifici schedati dovrà essere sempre corredata da apposita **Relazione tecnica** storico- architettonica nei limiti dei contenuti storici ed architettonici necessari alla verifica della compatibilità dell'intervento, ai sensi dell'art. 21, Parte Seconda, del DLgs 22/01/04, n° 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) come modificato dal DLgs 156/2006 recante “ *Disposizioni correttive ed integrative al DLgs 42/04 in relazione ai beni culturali* ”.

Ogni intervento nel centro storico, inoltre, dovrà conformarsi a quanto verrà previsto nell'apposito “ *Disciplinare per gli interventi di Recupero, Conservazione e messa in sicurezza del patrimonio storico costruito* ” che verrà predisposto dalla Giunta Regionale.

(Art. 48 LUR, commi 2°, 3°, 4° aggiunti dalla L. R. 1

Capitolo VII

Adeguamenti

art. 01) Premessa

L'adeguamento tipologico può avvenire sulla base della disponibilità di una **SULD** (v. albero di Fig. 5a) ottenuta in funzione dei valori della **Scar** del comparto e della **SULE** (art. 01, Cap. III) del fabbricato e quindi seguendo il criterio di cui all'albero di Fig. 5b.

Gli ambiti esterni al tessuto storico ed interni al tessuto di base, non soggetti a vincoli ricognitivi o conformativi, ma caratterizzati da fattori limitanti di cui all'art 01) del Cap. II, sono disciplinati come segue:

- i manufatti esistenti sono suscettibili di adeguamento tipologico per ampliamento laterale e per sopraelevazione con non più di un piano;
- le aree libere, in considerazione del grado di caratterizzazione dei fattori limitanti possono anche non essere edificabili nel senso che non possono essere aree di sedime di nuove costruzioni, ma conservano un diritto di superficie espresso come quantità di edificazione ridotta del 50%, e cioè una quantità di edificazione:

$$Qep = S(T) \times ICE \times 0,50 = S(T) \times 0,40 \times 0,50 = 0,20 \times S(T).$$

Identico diritto di superficie conservano le aree libere del centro storico se caratterizzate da fattori limitanti.

L'utilizzazione di queste aree come aree di sedime, fermo restando che la Qep è sempre valutata al 50%, è possibile quando ricorrono le condizioni minime dei fattori limitanti sopra menzionati.

art. 02) Sopraelevazione

La sopraelevazione può riguardare un piano intero, ovvero parziale o del tipo a mansarda.

Dovrà, comunque, essere rispettata la distanza dai fabbricati e dai confini di proprietà (v. Capitolo IX).

art. 02.1) Sopraelevazione di un intero piano (SEIP).

Consiste nella sopraelevazione dell'ultimo piano, con attico abitabile di altezza interna netta di 2,80 ml, che insiste sul perimetro esterno del fabbricato sottostante.

Quando vi è aumento del carico urbanistico si applicano le disposizioni di cui all'art. 02.2) del cap. V.

Comparti Adt: tipologie "s", "v", "p".

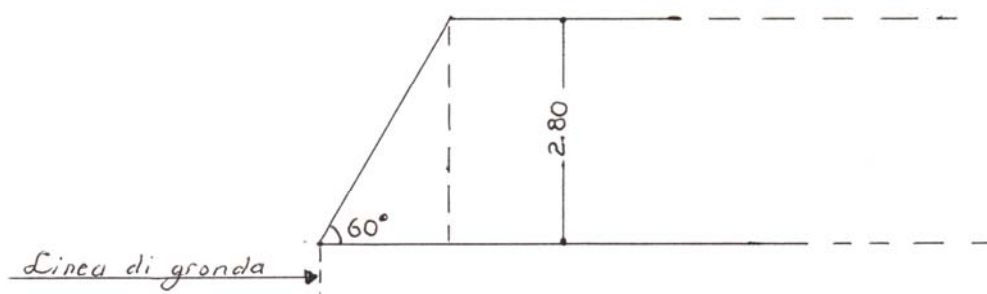
La SEIP è ammissibile quando ricorrono le condizioni di cui al diagramma ad albero di Fig. 5b.

Non è ammessa nella tipologia "co" e negli edifici schedati.

art. 02.2) Sopraelevazione parziale (SEP)

Consiste nella sopraelevazione dell'ultimo piano, con attico abitabile di altezza interna netta di 2,80 ml che può essere del tipo:

- arretrato rispetto alla linea di gronda in modo che risulti come nella figura seguente:



- del tipo a "torretta" previo parere favorevole dell'UTC.

Quando vi è aumento del carico urbanistico si applicano le disposizioni di cui all'art.

02.2) del cap. V.

Comparti Adt: tipologie "s", "v", "p"

La SEP è ammissibile quando ricorrono le condizioni di cui al diagramma ad albero di Fig.

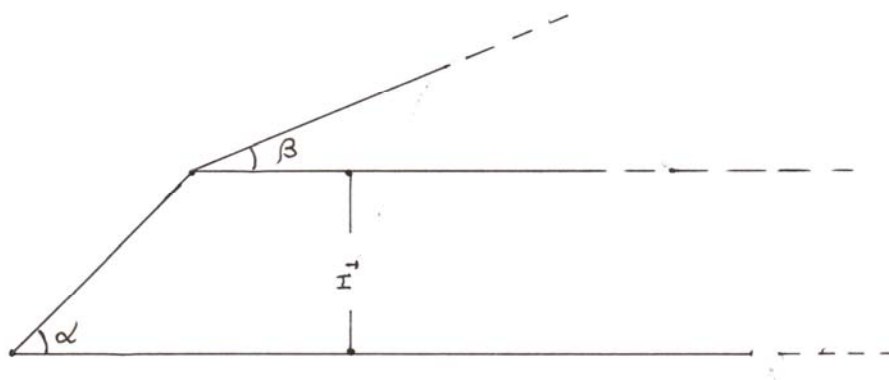
5b.

La SEP non è ammessa:

- nei comparti Adt per gli edifici "v" schedati;
- nei comparti Adt per gli edifici "p" schedati, o REa o REb.
-

art. 02.3) Sopraelevazione del tipo a mansarda (MANS)

La mansarda è un piano abitabile tra l'ultimo solaio piano dell'edificio e le falde del tetto spezzate in modo che la parte inferiore abbia pendenza del 100% e quella superiore del 35% con intradosso della linea di imposta di questa ultima situato a quota non superiore a ml 2,40 rispetto all'ultimo solaio piano dell'edificio. Il tutto è esemplificato nella fig. seguente:



Dove $H_1 = 2,40$ ml; $\alpha = 45^\circ$; $\beta = \arctg(35/100)$;

Quando vi è aumento del carico urbanistico si applicano le disposizioni di cui all'art. 02.2) del cap. V.

Comparti Adt: tipologie "s", "v", "p"

La sopraelevazione a mansarda è ammissibile quando ricorrono le condizioni di cui al diagramma ad albero di Fig. 5b.

Non è ammessa per gli edifici schedati.

art. 02.4) Adeguamento dei lastrici solari (LS)

Il lastrico solare non è presente nel territorio comunale. Esso è formato dall'ultimo solaio piano di copertura di un edificio.

Nelle tipologie "s", "v", "p", per migliorare le caratteristiche estetiche, è consentita, nei limiti della **Scar** (superficie catastale di riferimento), la costruzione, sui lastrici solari (ipotetici):

- A)- di corpi arretrati rispetto al piano delle facciate subordinati alla posa di vasi con piante ed arbusti lungo il parapetto del lastrico;
- B)- in alternativa di un tetto a falde con pendenza inferiore al 35%.

Nel caso A) il corpo aggiunto deve arretrare di almeno 2 ml dalla linea di gronda, deve avere altezza interna non superiore a ml 2,80 e non deve dar luogo ad unità immobiliari autonome.

Entro il limite di 25 mqSca per ogni unità immobiliare, l'intervento è sempre ammesso.

Nel caso di aumento di carico urbanistico si applicano le disposizioni di cui all'art. 02.2) del cap. V.

Non è consentita negli edifici schedati.

art. 02.5) Adeguamento dei sottotetti (ADSO)

Il sottotetto è lo spazio compreso tra l'ultimo solaio orizzontale ed il solaio inclinato di copertura dell'edificio.

E' possibile abbassare l'ultimo solaio piano per rendere abitabile il sottotetto purché non vengano modificate le quote di colmo e di gronda.

Nel caso di aumento di carico urbanistico si applicano le disposizioni di all'art. 02.2) del cap. V. Sono comunque valide le disposizioni dell'art. 49 della LUR.

art. 02.6) *Adeguamento per aggiunta laterale (ALA)*

L'aggiunta laterale è costituita dall'aggiunta di un corpo a più piani aderente all'edificio principale esistente, con questo coordinato sotto il profilo architettonico.

Comparto Adt: tipologie "s", "v", "p"

L'intervento ALA è ammissibile quando ricorrono le condizioni di cui al diagramma ad albero di Fig 5b.

Nella tipologia " **mac** " è ammessa nei limiti della Qet di pertinenza e nel rispetto dei requisiti tipologici.

Se vi è aumento di carico urbanistico si applicano le disposizioni di cui all'art. 02.2) del cap. V.

art. 02.7) *Adeguamento dei balconi (ABA)*

E' sempre ammesso in misura non superiore a 12,00mq di superficie di calpestio per ciascun alloggio, subordinato all'approvazione dell'UTC di un progetto unitario, sottoscritto da tutti i proprietari dell'immobile, relativo al prospetto su cui si interviene e nel rispetto delle norme sulle distanze. Il progetto deve contenere l'impegno di tutti i richiedenti ad utilizzare la stessa tipologia costruttiva (materiali, colore, finiture) in

modo che la realizzazione di balconi in tempi diversi non comprometta l'estetica del progetto.

E' consentita la chiusura di logge e balconi, nonché la loro copertura, in casi di dimostrata necessità, purché realizzati anteriormente alla data di approvazione del PSA.

Capitolo VIII

Costruzione ex novo

art. 01) Generalità

L'intervento di costruzione in ATUC di uno o più nuovi edifici su area libera o resa tale previa demolizione di fabbricato esistente o di più fabbricati costituenti un ambito da riqualificare, è sempre possibile, purché la demolizione non riguardi edifici schedati non soggetti a demolizione, ed applicando le disposizioni di cui all'art. 02.2) del cap. V.

Inoltre, l'area da destinare a standard di legge e parcheggio, o comunque da cedere al comune, non deve essere inferiore al 40% della superficie totale del lotto S(T). (albero di Fig. 3).

Tutte le nuove costruzioni nell'ATUC, nelle diverse possibili aggregazioni tipologiche, su area resa libera previa demolizione, dovranno rispettare, per ciascuna tipologia, le caratteristiche ed i parametri di cui agli articoli 07.1), 07.2), 07.3), 07.4), del Cap. V, nonché i parametri di "Forma", "Scala" e "Tessitura" dell'archetipo dell'ATOE di appartenenza.

Ove l'area interessata è libera ab origine, ed è priva di pregio, l'ATOE da considerare, ai fini dell'individuazione dei prefati parametri, è quello prossimo all'area stessa.

Ove dovesse risultare di difficile individuazione l'archetipo dell'ATOE, si provvederà a progettare l'intervento secondo *Forma*, *Scala* e *Tessitura* dell'archetipo prossimo, del tessuto storico o del tessuto di base, e comunque tenendo presenti i segni che caratterizzano l'architettura del luogo.

Nei casi previsti al successivo art. 01.1) resta impregiudicata la facoltà del richiedente di optare, ai fini della determinazione della Sca utilizzabile, per il procedimento di cui all'albero di Fig. 3.

Rientra nelle costruzioni ex novo anche l'intervento di trasformazione da realizzare per l'eliminazione parziale o totale delle opere incongrue e per il ripristino e la riqualificazione paesaggistica, architettonica ed ambientale del luogo.

All'uopo il comune, previa approvazione di un piano attuativo di recupero dell'ambito interessato, attiva prioritariamente una procedura negoziale con i soggetti proprietari degli immobili, promuovendo la partecipazione di soggetti interessati all'attuazione dell'intervento di ripristino, attraverso un procedimento di evidenza pubblica.

Si intendono per ambiti da riqualificare le parti del territorio urbanizzato, prevalentemente del tessuto storico, che necessitano di un miglioramento della qualità ambientale ed architettonica ed una più equilibrata distribuzione dei servizi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità.

Per queste aree sono necessarie politiche volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale.

Per questi ambiti valgono gli obiettivi di qualità e le prestazioni già evidenziate per il centro storico, così come i livelli minimi di standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, nonché la quota massima di carichi insediativi che può essere realizzata negli ambiti di riqualificazione.

Si veda anche l'articolo 06) del successivo Capitolo IX.

Ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo per la realizzazione del previsto intervento in un definito comparto, valgono i criteri di cui all'art 31 della LUR.

Gli ambiti da riqualificare sono individuati nelle Tavv. 13a₂, 13b₂ 13c₂ 13d₂ 13e₂ .

art. 01.1) *Costruzione ex novo su area libera*

Le aree libere, che sono accessibili dalla strada pubblica e sono prive di pregio ambientale o storico – archeologico, sono individuabili nelle Tavv. 13a, 13b, 13c, 13d, 13e. Si distinguono i seguenti casi:

- 1)- l'area libera è legata catastalmente e funzionalmente ad uno o più edifici esistenti.
- 2)- l'area libera non ha alcun rapporto funzionale con le aree circostanti edificate.

Nel caso 1) sono ammessi i seguenti interventi:

- sull'area libera può essere realizzato un nuovo edificio della stessa tipologia di quello esistente la cui **Sca** non superi la differenza tra il doppio della **Scar** caratteristica del comparto e la **Sca** complessiva che potrebbe raggiungere l'edificio esistente mediante gli ampliamenti consentiti dalla normativa; cioè:

$$Sca \leq 2Scar - Sca_{\text{max esistente}} ; Np \leq 3; \text{altezze come nella Fig. 10.1.1.}$$

- qualora la Sca, come sopra determinata, non raggiunga il valore del parametro Sca totale di cui all'art. 07) del cap. VII, la nuova costruzione va intesa come appendice del fabbricato esistente ad esso architettonicamente collegata.

Nel caso 2) sono ammessi i seguenti interventi:

- nei comparti " **p** " il nuovo edificio avrà le caratteristiche della tipologia " **p** " e Sca uguale alla Scar del cartiglio assegnato all'ATOE; $Np \leq 3$ come in Fig. 10.1.1. La Sca può essere anche quella che si ricava dall'albero di Fig 3. Il richiedente ha facoltà di scelta.
- Nei comparti " **s** ", " **v** " il nuovo edificio avrà le caratteristiche delle tipologie " **s** " e " **v** ", con Sca uguale alla Scar del cartiglio assegnato all'ATOE; Np fuori terra ≤ 3 come in Fig. 10.1.1. Idem come sopra per la scelta della Sca.

art. 01.2) Costruzione ex novo previa demolizione di fabbricato esistente

Nei comparti **Adt** " **s** " " **v** " e " **p** ", previa demolizione di fabbricato esistente, sono ammessi i seguenti interventi:

- nei comparti " **p** " il fabbricato avrà le caratteristiche della tipologia " **p** ", Sca uguale alla Scar caratteristica del comparto ed Np fuori terra ≤ 4 ; ovvero il fabbricato avrà i parametri di cui all'art. 07.3) del cap. V se più favorevoli. La Sca può essere anche quella del fabbricato demolito se più favorevole.

- Nei comparti “ s ” e “ v ” il fabbricato avrà le caratteristiche della tipologia “ s ” e “ v ”, $Sca \leq 200mq$ e $Sca \leq 350mq$, rispettivamente, ed Np fuori terra ≤ 3 ; la Sca è uguale alla Scar del comparto; ovvero il fabbricato avrà i parametri di cui all'art. 07.1) e 07.2) del cap. V se più favorevoli. La Sca può essere anche quella del fabbricato demolito se più favorevole.

art. 01.3) *Costruzione ex novo nei comparti “Adt “ “ mac “*

Ove ammessa non deve superare la Qet, previa demolizione dell'esistente. E' ammessa la fusione di due unità edilizie contigue.

Se si ha aumento del carico urbanistico si applicano le disposizioni dell'art. 02.2) del cap. V.

art. 01.4) *Costruzione ex novo nei comparti Soe*

La costruzione ex novo, previa demolizione dell'esistente, è ammessa come unico intervento alternativo alle Rint e Rest.

Le caratteristiche tipologiche e volumetriche sono indicate nel cartiglio del comparto.

Se si ha aumento del carico urbanistico si applicano le disposizioni dell'art. 02.2) del cap. V.

La demolizione di un edificio in funzione della costruzione di un nuovo edificio è sempre ammessa tranne che:

- negli edifici schedati;
- nei comparti **Adt “ co “**

art. 02) *Costruzioni accessorie*

Le costruzioni accessorie nelle tipologie residenziali sono: garage, parcheggi coperti, cantine, al servizio delle unità immobiliari principali.

Esse, quando la dotazione è insufficiente rispetto ai requisiti tipologici, sono sempre ammesse, sia come corpi seminterrati che fuori terra (purché $h \leq 3$ ml), nella misura di 6 mqSca per le cantine e 18mqSca per i garage.

L'incremento di costruzioni accessorie oltre le suesposte misure sono ammesse quando ricorrono le condizioni del diagramma ad albero di Fig. 5b.

art. 03) Prescrizioni per gli interventi nei comparti Adt

I comparti Adt sono parti del tessuto urbano, ATOE, dotate di caratteristiche tipologiche sostanzialmente omogenee. Il cartiglio indica:

- A) - numero di identificazione composto da due coppie di numeri di cui la prima coppia

indica il settore urbano, la seconda il numero di riferimento dell'ATOE;

- B) – tipologia edilizia;

- C) - Pri, numero di piani di riferimento (solo per le tipologie **s, v, p, co**)

- D) – criterio di intervento;

- E) - Sr, superficie catastale di riferimento dell'ATOE (solo per le tipologie **s, v, p**).

Gli edifici schedati, all'interno dei comparti, sono specificatamente indicati.

art. 03.1) Prescrizioni per gli interventi nei comparti Soe

Il comparto Soe comprende organismi edilizi di tipo non classificabili e non coerenti col tessuto circostante. Essi vanno sostituiti secondo le modalità indicate dal presente RUE.

Come nel caso dell'Adt, anche in questo caso, allo scopo il cartiglio indica:

- numero di identificazione;
- criterio di intervento;

- tipologia edilizia dei nuovi edifici;
- numero di piani fuori terra dei nuovi edifici, Npn (v. art. 05.1.12) del cap. V);
- superficie utile lorda massima dei nuovi edifici SUL (di cui al cap. III);

Le sigle seguenti indicano la tipologia edilizia dei nuovi edifici:

p = palazzina;

pu = palazzina per uffici;

macc = insediamento manifatturiero commerciale al coperto.

L'assenza di sigla indica che il nuovo edificio può avere qualsiasi tipologia non residenziale escluso quella " macc ".

Art. 04) Immobili isolati esterni all'ATUC.

Per gli immobili isolati non schedati esterni all'ATUC, compresi in ambiti urbanizzabili, sono ammessi tutti gli interventi ammessi in ATUC, e poiché non è possibile l'individuazione degli archetipi, ovvero di parametri di riferimento, gli interventi osserveranno:

- l'altezza massima è quella della tipologia assimilabile di cui all'art. 06) del Cap. V;
- la Qep è quella che nell'ambito di appartenenza dell'immobile deriva dal lotto di pertinenza depurato dell'area di sedime dell'immobile esistente;
- tutti i restanti parametri applicabili sono quelli di cui al RU relativi all'ambito di appartenenza dell'immobile.

Se l'intervento prevede la demolizione e ricostruzione si osserverà quanto segue:

- la Qep è quella nell'ambito di appartenenza dell'immobile deriva dal lotto di pertinenza eventualmente incrementata del coefficiente previsto all'art. 07) del Cap. II.;
- l'altezza massima è quella della tipologia assimilabile di cui all'art. 06) del Cap. V;
- tutti i restanti parametri applicabili sono quelli di cui al RU relativi all'ambito di appartenenza dell'immobili.

Capitolo IX

Disposizioni e parametri validi per tutti gli interventi di cui all'art. 01.2) del Cap. IV

art. 01) *Distanza delle pareti finestrate da edifici*

Per assicurare la quantità di luce necessaria e per limitare la possibilità di *prospicere et inspicere in alienum*, devono essere verificate le seguenti condizioni.

A) Per le sopraelevazioni:

La sopraelevazione è da considerarsi comunque alla stregua di nuova costruzione.

Per esse, le pareti che non oltrepassino il filo delle corrispondenti facciate dell'edificio esistente possono essere finestrate purché i valori di H_f (altezza del fronte dell'edificio) risultanti dalla sopraelevazione non superino quelli degli edifici antistanti (fronteggianti) prossimi il cui numero di piani abbia già raggiunto il P_{ri} (numero di piani caratteristico) del comparto.

Se l'altezza del fronte dell'edificio antistante supera il P_{ri} , il valore di H_f deve comunque essere non maggiore di P_{ri} , anche se la parete non è finestrata, con un minimo assoluto di metri 10.

Le pareti finestrate aggettanti rispetto al filo delle facciate dell'edificio esistente devono rispettare le disposizioni relative alle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, nonché le norme antisismiche.

B) Per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti:

Nelle costruzioni nuove, nelle ricostruzioni ed ampliamenti per aggiunta laterale, si deve osservare tra le nuove pareti finestrate e non finestrate (si intende per parete *non*

finestrata sia la parete cieca che quella dotata di luce ma senza veduta) dell'edificio oggetto di intervento e quelle anche non finestrate dell'edificio antistante (fronteggiante) la distanza pari all'altezza del numero di piani Pri caratteristico del comparto, con un minimo assoluto di ml 10 nel caso che il Pri sia inferiore a ml 10,00 ovvero pari all'altezza del fabbricato più alto anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo maggiore di ml 12 e sempre nel rispetto del minimo assoluto di ml 10. Questa distanza deve essere aumentata della somma delle misure delle proiezioni orizzontali delle massime sporgenze di eventuali corpi aggettanti sulle pareti finestrate (fronteggianti).

Non viene computata la proiezione di aggetti meramente ornamentali non superiori a cm 30, o di cornicioni non superiori a cm 60.

Nelle pareti finestrate esistenti si possono aprire nuove finestre nel rispetto delle distanze dettate dal codice civile in ordine alle luci e vedute.

C) Distanze delle pareti finestrate e non finestrate dai confini di proprietà di lotti edificati.

Nelle costruzioni nuove, nelle ricostruzioni ed ampliamenti per aggiunta laterale, si deve osservare tra le nuove pareti finestrate e non dell'edificio oggetto di intervento ed il confine di proprietà, la distanza pari alla metà dell'altezza del numero di piani Pri caratteristico del comparto, con un minimo assoluto di ml 5 nel caso che il Pri sia inferiore a ml 10.00, e se la parete non presenta corpi aggettanti, altrimenti la distanza va aumentata della misura della proiezione orizzontale della massima sporgenza.

Se il lotto finitimo è edificato, ancorché illegittimamente sotto ogni profilo, la nuova costruzione deve osservare dal fabbricato esistente la distanza pari al Pri con un minimo assoluto di metri 10.

Non viene computata la proiezione di aggetti meramente ornamentali non superiore a cm 30.

art. 01.1) *Distanza delle pareti finestrate e non dai confini di lotti non edificati.*

A) Per le sopraelevazioni:

Nel caso in cui le pareti della sopraelevazione, finestrate e non finestrate, non oltrepassino il filo delle corrispondenti facciate dell'edificio esistente, l'altezza H_f del fronte dell'edificio antistante la linea di confine non deve superare la metà del valore del Pri caratteristico del comparto, con un minimo assoluto di ml 5 se il Pri sia inferiore a ml 10, e sempre al netto della misura della proiezione orizzontale della massima sporgenza. Le pareti aggettanti rispetto al filo delle facciate dell'edificio esistente devono rispettare le disposizioni per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti.

B) Per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti per aggiunta laterale.

In questo caso si devono osservare, tra le *pareti non finestrate* dell'edificio oggetto di intervento ed il confine dell'area di pertinenza, le norme dettate dal codice civile, ed è ammessa l'operatività della prevenzione se il lotto finitimo non è edificabile in ragione di un vincolo inibitorio.

Nel caso che $H_f \leq 3,00\text{ml}$ è sempre possibile la costruzione sul confine se destinata a garage.

E' vietata la costruzione sul confine salvo il caso di costruzione in aderenza ad un fabbricato esistente.

Per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti laterali, la distanza delle *pareti finestrate* dell'edificio oggetto di intervento dal confine del lotto di pertinenza si calcola osservando la distanza pari alla metà del Pri con un minimo assoluto di ml 5 se Pri è minore di ml 10, aumentata della misura della proiezione orizzontale della massima sporgenza.

C) Distanza dalle strade:

La distanza del fabbricato dal confine stradale, assumendo la definizione di strada ex DPR 495/92, da rispettare per qualsivoglia intervento di trasformazione del territorio, è quella fissata dal DPR 495/92. La distanza dalle strade per le quali il DPR citato non stabilisce distanze minime (dal confine stradale) ai fini della sicurezza della circolazione, non può essere inferiore alla metà del valore caratteristico Pri, con un minimo assoluto di ml 5 nel caso che Pri sia inferiore a ml 10.

L'eventuale recinzione sarà posta a distanza non inferiore alla metà dello spazio di isolamento tra il fabbricato e la strada.

La distanza dal ciglio opposto della strada delle pareti finestrate e non delle nuove costruzioni, aggiunte laterali e volumi aggettanti non deve essere inferiore al valore Pri caratteristico del comparto, con un minimo assoluto di ml 10 nel caso che il valore del Pri sia inferiore a ml 10, e se la parete non presenta corpi aggettanti, altrimenti la distanza va aumentata della misura della proiezione orizzontale della massima sporgenza. Non viene computata la proiezione di aggetti meramente ornamentali non superiori a cm 30. Sono consentite distanze inferiori per le ricostruzioni o aggiunte laterali allineate al filo che si ottiene congiungendo gli spigoli esterni degli edifici esistenti più vicini.

Se il ciglio opposto della strada ospita un edificio, ancorché illegittimamente costruito, si confronta la distanza come sopra calcolata con quella imposta dal Decreto Ministeriale 16/01/96 (Norme Tecniche per le costruzioni in zone sismiche; punto C.3) e fra le due si adotta quella più sfavorevole per il richiedente.

Una ulteriore verifica deve essere eseguita nel rispetto di quanto previsto dal D.L. 1444/68, nel senso che le distanze tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;

- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.

Negli interventi di trasformazione intensiva la larghezza delle strade viene fissata nella scheda di zona.

D) Visuale libera

Negli edifici di nuova costruzione in ATUC, in ATUM e in ATUP, delle classi *E(1)*, *E(3)* (v. art 01.1.1a) del cap. V, con fronti caratterizzate da diverso andamento orizzontale o verticale, il calcolo delle distanze delle fronti da altri edifici deve tenere conto delle singole parti dei vari fronti che si prospettano direttamente.

Si definisce indice della visuale libera il rapporto tra la distanza delle fronti del fabbricato dalle altre fronti dello stesso o da quelle di altri fabbricati prossimi, e la lunghezza, o l'altezza, delle fronti stesse; cioè:

- a) il distacco minimo tra le fronti prospicienti di due edifici separati è: $D_1 = 0,5x (H_1 + H_2)$ con un minimo assoluto di metri 10 (v. Fig. 7.1 e 7.3);
- b) il distacco minimo tra le fronti prospicienti dei vari corpi di uno stesso edificio è: $D_2 = 0,5 x (L_1 + L_2)$, (v. Fig. 7.2 e 7.4).

E' ammesso un distacco inferiore a D_1 e a D_2 quando le pareti, o parti di esse nelle quali vi è sovrapposizione altimetrica o planimetrica delle zone di visuale libera, siano prive di vedute da locali abitabili. (v. Figg. 7.3 e 7.4).

Il distacco minimo non può in ogni caso essere inferiore a metri 10 nel caso di fronti di edifici distinti ed a metri 6 nel caso di fronti dello stesso edificio.

art. 01.2) Soglia acustica.

Tutti gli interventi nelle zone di conservazione urbanistica ed edilizia, nonché nelle zone di trasformazione urbanistica intensiva, devono rispettare quanto previsto nel Piano di classificazione acustica.

**art. 01.3) – Corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti di cui alla
legge 22/02/2001 n° 36 (Minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi
elettromagnetici)**

L'insediamento degli impianti di cui al presente articolo è regolato da apposito
Regolamento per il corretto insediamento degli impianti di telecomunicazioni, e di cui il
comune dovrà dotarsi.

**art. 02) Monetizzazione degli standard urbanistici pubblici nelle zone di
conservazione**

La monetizzazione è ammessa nelle zone indicate come B e D (art. 03 del cap. V) con
limitazioni diverse in funzione delle caratteristiche diverse e dei diversi ruoli che
svolgono i Settori Urbani.

In casi di particolari esigenze, ed in mancanza di alternative possibili, può essere
ammessa la monetizzazione anche nel tessuto storico, previo parere favorevole dell'UTC
ed approvazione della Giunta comunale.

Nel successivo articolo 03 si indicheranno, per i diversi Settori, quelli in cui è ammessa,
e in quale misura, la monetizzazione degli standard.

La monetizzazione, ove ammessa, è rapportata al *carico urbanistico aggiunto, cioè al
debito standard* di cui all'art. 02.2) del cap. V.

In alcuni casi particolari, che saranno approvati dall'organo rappresentativo dell'Unione
o, se del caso, dai singoli Consigli comunali, la cessione di aree per standard urbanistici
pubblici può essere sostituita con l'accensione di servitù perpetue di uso pubblico su
aree private.

Altre forme di monetizzazione possono essere definite contestualmente alla deliberazione dell'organo rappresentativo dell'Unione o da quelle dei singoli comuni nelle quali si stabilisce l'importo della monetizzazione.

art. 02.1) *Soglia di monetizzazione*

Qualora si tratti di attività diverse da quelle commerciali al dettaglio, la monetizzazione è ammessa qualora il debito standard rimanga inferiore ai seguenti valori:

- mq (50) per aree da destinare a parcheggio pubblico;
- mq (500) per aree da destinare a verde pubblico;
- mq (500) per aree da destinare ad attrezzature collettive.

**art.02.2) *Monetizzazione degli standard relativi alle attività commerciali al
dettaglio***

art. 02.2.1) *Casi in cui è ammessa la monetizzazione:*

- attività commerciali al dettaglio di vicinato esistenti che vengono ampliate fino al limite massimo di 150 mq di Sv;
- nuove attività commerciali al dettaglio che si insediano entro 50 ml dai piccoli fronti commerciali;
- ampliamento e ristrutturazione delle medie superfici di vendita al dettaglio esistenti entro 150ml dai complessi commerciali di vicinato;
- ampliamento e ristrutturazione di edifici destinati ad esercizi commerciali non alimentari.

art. 02.2.2) *Casi in cui non è ammessa la monetizzazione:*

- ampliamento delle medie superfici commerciali al dettaglio isolate esistenti, ove l'ampliamento è ammesso;
- nuove costruzioni di edifici per l'apertura di nuove attività commerciali non alimentari al dettaglio isolate.

art. 03) Usi ammessi nelle zone B e D nei diversi Settori Urbani.

I Settori Urbani sono individuati nelle Tavv. 10a, 10b, 10c, 10d, 10e.

La individuazione delle destinazioni d'uso è quella ex comma 4 dell'art. 57 della LUR.

Il criterio di individuazione del mutamento delle destinazioni d'uso è quello riportato nei commi 9;10;11 del prefato art. 57.

La disciplina per le modifiche della destinazione d'uso è quella di cui al precedente art. 01.1) del Cap. VI.

Il mutamento delle destinazioni d'uso che non comporta aumento del carico urbanistico è soggetto a DIA.

Quando il mutamento di destinazione d'uso comporta aumento del carico urbanistico l'intervento è soggetto a concessione convenzionata con l'osservanza di quanto previsto all'art. 02.2) del cap. V.

Le destinazioni d'uso sono definite sulla base del rapporto tra funzionalità e qualità urbana, come recita il 3° comma del menzionato art 57.

Nei vari settori in cui è diviso ciascun territorio comunale urbanizzato (ATUC), ad eccezione del tessuto storico per il quale valgono le prescrizioni particolari ampiamente elencate nell'art. 01.5) del cap. V I, nonché quanto sarà in seguito precisato, può, così come (di norma) nelle aree destinate a trasformazione urbanistica intensiva, organizzate per comparti, realizzarsi la c.d. integrazione delle funzioni edificatorie di

destinazione d'uso, sulla base della classificazione ex art. 57 LUR, organizzata secondo le seguenti categorie prevalenti suggerite dalle Linee Guida. Id est:

Categoria prevalente n° 01) Funzione residenziale urbana ;

- “ “ n° 02) Funzione turistico-residenziale;
- “ “ n° 03) Funzione commerciale e direzionale;
- “ “ n° 04) Funzione produttiva/ industriale;
- “ “ n° 05) Funzione agricola ed agroforestale produttiva;
- “ “ n° 06) Tutela paesistica e vincoli ambientali.

A ciascuna delle funzioni prevalenti sopra elencate, vanno associate, in diversa percentuale, altre funzioni (per realizzare appunto l'integrazione delle funzioni edificatorie) compatibili con quelle che caratterizzano l'insediamento, come di seguito rappresentate.

E' chiaro, comunque, che sarà il POT, nel caso della trasformazione intensiva, a stabilire le percentuali definitive della destinazione d'uso in funzione delle necessità del mercato e, per esso, degli operatori economici.

Categoria prevalente n° 01). Funzione residenziale urbana:

uso: residenza fissa	nella misura del 70%;
uso: turistico ricettivo	nella misura del 10%;
uso: direzionale	nella misura del 10%;
uso: produttivo	nella misura del 5%;
uso: altro	nella misura del 5%.

Categoria prevalente n° 02). Funzione turistico-residenziale:

uso: residenza fissa/saltuaria	nella misura del 30%;
uso: turistico-ricettivo	nella misura del 50%;
uso: produttivo	nella misura del 5%;

uso: direzionale nella misura del 5%;
uso: altro nella misura del 10%.

Categoria prevalente n° 03). Funzione commerciale/direzionale:

uso: residenza fissa/saltuaria nella misura del 10%;
uso: turistico-ricettivo nella misura del 10%;
uso: commerciale e direzionale nella misura del 60%;
uso: produttivo nella misura del 10%;
uso: altro nella misura del 10%.

Categoria prevalente n° 04). Funzione produttiva/industriale:

uso: residenza fissa/saltuaria nella misura del 10%;
uso: turistico/ricettivo nella misura del 5%;
uso: commerciale/direzionale nella misura del 10%;
uso: produttivo nella misura del 70%;
uso: altro nella misura del 5%.

Categoria prevalente n° 05). Funzione agricola ed agroforestale produttiva:

Gli usi delle aree agricole sono trattate nella disciplina delle aree agricole.

Categoria prevalente n° 06). Funzione di tutela paesistica e dei vincoli ambientali:

uso: turismo scientifico in funzione delle condizioni effettive dei luoghi;
uso: ricettivo se raccordato con quello agriturismo;
uso: agricolo se compatibile con la natura dei vincoli.

Gli usi delle categorie prevalenti 05) e 06), sono definiti in funzione della relazione pedologica e delle prescrizioni del PTCP recepite nel presente RU.

Le destinazioni d'uso, nella misura percentuale suggerita in ciascuna delle varie categorie prevalenti, possono riguardare, in generale, sia unità immobiliari ordinarie sia speciali.

E' evidente che nei settori urbani le destinazioni d'uso, come percentualizzate nelle categorie prevalenti da 01) a 04), sono riferite esclusivamente alle unità immobiliari ordinarie R, P, T. e potranno variare, come nel caso della trasformazione intensiva, sulla base delle esigenze del mercato, ovvero degli operatori economici.

art .04) Settori urbani.

Nei settori urbani (v. Cap. V, art. 04), tuttavia, le percentuali associate alle diverse funzioni, indicate nell' articolo precedente, sono del tutto indicative, e possono variare in relazione alle necessità oggettive del tessuto urbano di base, mentre in generale sono invariabili per le aree in ATUM e in ATUP, ma solo nella misura che verrà riconosciuta congrua nella proposizione del comparto.

Nelle **Tavv. 10 (a,b,c,d,e)** sono individuati, per i cinque centri urbani consolidati, i settori urbani, a loro volta suddivisi in ambiti elementari, ciascuno dei quali, ai fini dell'adeguamento tipologico, è individuato, come già precisato nell'art. 04) del Cap. V, da un cartiglio di identificazione, e, per ogni settore di ciascun centro urbano, in funzione della tipologia degli edifici in esso prevalente, sono ammessi gli usi come di seguito specificati.

Per il territorio consolidato di **Santa Sofia** sono stati individuati quattro settori.

Per il territorio consolidato di **San Demetrio Corone** sono stati individuati Cinque settori.

Per il territorio di **San Cosmo** sono stati individuati tre settori.

Per il territorio di **Vaccarizzo** sono stati individuati sei settori.

Per il territorio di **San Giorgio** sono stati individuati quattro settori.

In tutti i settori dei cinque territori comunali sono ammessi i seguenti usi:

funzioni residenziali esistenti, commerciali di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio, ambulatori, attività produttive esistenti non nocive alla salute pubblica, studi professionali, uffici; attività ricettive limitatamente a: strutture alberghiere e case per ferie; funzioni al servizio della persona e dell'impresa.

Usi attinenti alle categorie prevalenti 01) - 02) – 03) – 04), salvo quanto sarà più dettagliatamente indicato nei POT.

La monetizzazione degli standard è ammessa in presenza di una sufficiente dotazione, mentre non è consentita in loro totale carenza, salvo casi speciali di competenza del consiglio comunale.

Nei settori in cui è ammessa la monetizzazione degli standard avverrà nella misura che verrà stabilita dall'Amministrazione comunale.

Nel POT verranno indicati i settori in cui è ammessa la monetizzazione degli standard.

In proposito, il TAR Emilia Romagna, Parma Sez I, con sentenza 14/01/2009 n° 3, ha statuito che l'esigenza di accompagnare ogni edificazione con le necessarie opere di urbanizzazione costituisce una condizione fondamentale per la corretta trasformazione del territorio, onde la materiale impossibilità o difficoltà di reperire in loco le aree a tale scopo destinate non fa sorgere il diritto alla monetizzazione, ma impone piuttosto all'Amministrazione di esaminare sotto il profilo urbanistico la richiesta di conversione di tale obbligo nel versamento di una somma di denaro; nel far ciò, in particolare, l'Amministrazione deve considerare che la monetizzazione è un istituto in ogni caso preordinato al migliore e più ordinato assetto del territorio, non anche uno strumento per conseguire finalità estranee alla disciplina urbanistica (quali la tutela di interessi privati o il reperimento di risorse volte unicamente a far cassa), sicché se ne deve

ritenere possibile l'impiego solo quando emerga che la pura e semplice applicazione degli standard previsti non darebbe effettivamente luogo alla realizzazione di dotazioni territoriali in concreto utili alle esigenze urbanistiche dell'insediamento e si presenti allora conveniente destinare le corrispondenti risorse all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in altra parte del territorio comunale.

Tutte le aree comprese in ATUM e in ATUP saranno trattate nelle **schede di zona** del POT.

In esse ogni ambito territoriale, ATUM o ATUP, in ragione della sua estensione, viene suddiviso in uno o più comparti; ogni comparto può contenere uno o più sottoambiti, ciascuno dei quali conserva l'ICE del comparto (o della classe) in cui è compreso; a ciascun sottoambito, coincidente con quello che viene denominato nelle Linee Guida “ *Ambito Territoriale a Funzione Omogenea (ATFO)* “, va associata una delle categorie prevalenti di cui all'art. 18, da realizzarsi mediante un PP o un PAU.

art. 05) Riepilogo delle destinazioni d'uso

- Nel centro storico, sia nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzata alla riqualificazione di un'area, sia nel caso di un piano di recupero di uno o più ATOE, e sia nel caso di costruzione puntuale ex novo previa demolizione, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui alle categorie prevalenti 01) e 02) in quanto compatibili, tenendo conto delle prescrizioni particolari elencate nell'art. 11.5), con esclusione, altresì, delle unità immobiliari speciali, sia del tipo V che del tipo Z, tranne l'unità catastale indicata con Z_{1a} nella Tab. 04).

Se l'intervento riguarda unità immobiliari speciali, in base ad interventi pianificati di ristrutturazione o riqualificazione urbanistica, non si considerano le destinazioni d'uso di cui alle categorie prevalenti elencate nel precedente art. 03).

- Nell'ambito del territorio urbano consolidato (ATUC ad eccezione del centro storico), organizzato per settori urbani, le destinazioni d'uso sono quelle di cui alle categorie prevalenti elencate nell'art 18), come in esso percentualizzate, tenuto conto di quanto evidenziato nel primo comma del precedente art 04), nonché tenendo conto che la presenza delle funzioni commerciali e produttive, cioè le categorie 03) e 04), devono essere compatibili con le categorie 01) e 02), con esclusione delle unità immobiliari speciali, tranne l'unità catastale speciale indicata con Z_{1a} (v. Tab. 04)
- Se l'intervento riguarda unità immobiliari speciali, non si considerano le destinazioni d'uso come percentualizzate nelle categorie prevalenti elencate nel precedente art. 03), ma si considera soltanto quanto previsto nella pianificazione, indipendentemente dall'integrazione delle funzioni edificatorie.
- Nell'ambito dei territori marginali e periurbani (ATUM e ATUP), organizzati per comparti, le destinazioni d'uso sono quelle di cui alle categorie prevalenti elencate nell'art 03), quando trattasi di unità immobiliari ordinarie R, P, T.

Quando le destinazioni d'uso sono riferite sia alle unità immobiliari ordinarie che a quelle speciali V e Z, l'integrazione delle funzioni edificatorie può anche non realizzarsi sulla base delle percentuali di cui alle categorie prevalenti elencate nell'art 03), poiché in tal caso le aggregazioni fra le varie categorie catastali R, P, T, V, Z avvengono secondo necessità di pianificazione, utilizzando anche la Qec, ovvero secondo le proposte dei proprietari singoli o riuniti in consorzio (ex art 31 LUR) con le aggregazioni ritenute congrue.

Nelle classi ATUM e ATUP, le aggregazioni ed i tempi di realizzazione vengono stabiliti dal POT sulla base non solo della pianificazione, ma anche delle proposte e degli accordi con i privati proprietari.

Nelle aree comprese in ATUM e in ATUP, e quindi di trasformazione urbanistica intensiva, si possono individuare **sottoambiti (o sottoclassi) specializzati per attività produttive e, in particolare in ATUP, per poli funzionali**. In tal caso non si hanno aggregazioni nel senso come sopra esposte.

I sottoambiti specializzati per attività produttive sono quelle parti del territorio in cui si concentrano attività economiche, commerciali e produttive, con la presenza di ridotti insediamenti residenziali. Questi possono essere di rilevanza comunale e/o sovracomunale.

I poli funzionali sono quelle parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale, con funzioni strategiche e di servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità, e si caratterizzano per la loro rilevanza a scala sovracomunale e per il loro notevole impatto sul sistema ambientale e della qualità urbana.

E' evidente che i poli funzionali sono generalmente costituiti da unità immobiliari speciali, V e Z (v. Tab. 04).

Nei casi di sottoambiti specializzati per attività produttive o di poli funzionali, entrambi di rilevanza sovracomunale, gli interventi vanno gestiti all'interno di comparti nella scala di un PSA, in cui i diritti edificatori attengono alla perequazione territoriale e le cui quantità di edificazione, Qep, vanno convertite secondo le indicazioni della Tab. 04).

Va evidenziato, infine, che la realizzazione di poli funzionali, in particolare, non può prescindere, attese le dimensioni spaziali e l'organizzazione morfologica unitaria, dalla struttura di un PSA.

Le destinazioni d'uso come sopra specificate, sia per le unità ordinarie che speciali, sono ripetibili, in quanto compatibili, anche per le aree agricole. (v. art 02.2) del Cap. V)

Alla stregua di **poli funzionali** devono essere visti anche gli impianti e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti se alimentati da fonti rinnovabili, e, in particolare, per quanto quivi rileva, gli impianti eolici.

L'utilizzazione delle fonti di energia rinnovabile è considerata di pubblico interesse e di pubblica utilità, e le opere relative sono dichiarate indifferibili e urgenti (art 12, comma 1 del D.Lgs 387/2003), anche sulla base della considerazione che l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili e di tecnologie avanzate compatibili con l'ambiente costituisce un impegno internazionale assunto dall'Italia con la sottoscrizione del Protocollo di Kyoto dell'11 /12/97, ratificata con legge 120/2002.

Evidente atteggiamento di favore legislativo per le fonti rinnovabili è la previsione dell'art. 12, comma 7, del citato DLgs 387, sulla possibilità di installare gli impianti anche in zona agricola con la condizione che < Nell'ubicazione si dovrà tener conto delle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, con particolare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità, così come del patrimonio culturale e del paesaggio rurale di cui alla L. 5/3/01 n° 57, artt. 7 e 8, nonché del DLgs 228/2001, art 14.> (art. 12, comma 7, DLgs 387/03).

Ai fini della compatibilità urbanistica dell'impianto eolico, non rileva la qualificazione dell'area agricola e/o forestale, mentre la compatibilità con la tutela dei valori ambientali e culturali del territorio, in aree sottoposte a vincoli, dovrà essere valutata nell'ambito della Valutazione di Impatto Ambientale (VIA)

Con riferimento ai sottoambiti specializzati per attività produttive vengono in rilievo quelle parti del territorio in cui si concentrano prevalentemente attività produttive con rilevanza industriale e con la presenza di ridotti insediamenti residenziali funzionali all'attività produttiva. Queste possono essere di rilevanza comunale e/o sovra comunale e sono definite " Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate " (APEA); definizione introdotta nell'ordinamento legislativo italiano dal DLgs 112/98 (c.d. Decreto Bassanini), il quale all'art. 26 prevede: < *Le Regioni disciplinano, con proprie leggi, le aree industriali e le aree ecologicamente attrezzate, dotate delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente* >.

Il presente PSA rinvia alla formazione del POT l'individuazione delle aree idonee allo scopo le quali dovranno essere progettate, realizzate e gestite sulla base di criteri di

eco-efficienza, al fine di garantire un sistema di gestione integrato degli aspetti ambientali, la riduzione e prevenzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo, la tutela della salute e della sicurezza nonché un miglioramento ambientale diffuso del territorio a partire da un buon inserimento paesaggistico e finalizzate alla qualificazione tecnologica.

Art. 06) – Ambiti da riqualificare 13a₂

Gli ambiti da sottoporre a riqualificazione, sia nel centro storico che nei tessuti correnti, sono individuati con apposita distinta campitura nelle Tavv. 13a₂ - 13b₂, - 13c₂ - 13d₂ - 13e₂ nella quale sono elencati altresì gli obiettivi di qualità ed i livelli minimi di dotazioni territoriali.

Gli obiettivi di qualità sono quelli di cui al Cap. XII della Parte Terza della Relazione Generale.

Ai fini dell'attribuzione a ciascun ambito di riqualificazione urbanistica, dei livelli minimi di dotazioni territoriali, come ripartite ex art. 3 del D.L. 1444/68 e fino alla diversa specificazione della Giunta Regionale in conformità all'art. 53 della LUR 19/02, si farà corretto riferimento al numero di abitanti dell'ambito corrispondente. Si osservi che l'ambito da riqualificare, individuato con apposita campitura, non coincide con l'ambito individuato come sottoinsieme del settore, potendo, come spesso accade, interessare anche il centro storico.

Ove la determinazione del numero di abitanti si presentasse notevolmente complicata, si potrà fare riferimento all'area della superficie dell'ambito e risalire al numero medio teorico degli abitanti dalla densità abitativa dell'intero ATUC.

Un secondo criterio per il calcolo degli abitanti di un ambito è il seguente: si calcola il volume edilizio complessivo esistente dell'ambito dal quale, assegnando a ciascun abitante insediato un volume pari a mc 80 vuoto per pieno (ex art. 3, comma 3, D.L.

1444/68), si può ottenere, con sufficiente approssimazione per quanto di interesse, il numero di abitanti dell'ambito.

Più precisamente, nel caso in cui l'ambito ricade nel centro storico si adopera il primo criterio, nel caso in cui l'ambito ricade nel tessuto corrente si adopera il secondo criterio.

Per ciascun ambito, quindi, viene preliminarmente calcolata l'area esistente corrispondente a ciascuno degli elementi della ripartizione ex art. 3 citato (comma 2) e per ciascuna area così calcolata verrà distinta quella di proprietà pubblica da quella di proprietà privata, restando così determinato il deficit di standard da annullare mediante il progetto di riqualificazione predisposto nel POT.

Ove possibile si potrà applicare, anziché i livelli minimi di cui al citato D.l. 1444/68, la quantità prevista per le costruzioni ex novo in ATUC, cioè 45 mq/ab.

Nei casi rappresentati nelle Tavv. 10 (a,b,c,d,e), relativamente ai tessuti correnti, i dati saranno ottenuti nel POT applicando il secondo criterio sopra esposto, cioè il numero teorico di abitanti dedotto dal volume totale dell'ambito.

Art. 07) – Riepilogo degli standard

Premessa:

L'insieme degli standard, ovvero il sistema delle dotazioni territoriali, comprende sia gli standard funzionali urbani, cioè gli standard urbanistici, denominati con l'acronimo STA , costituiti dal sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e da quello delle attrezzature e spazi collettivi, e sia quelli ambientali.

Agli standard funzionali urbani sono da aggiungere anche i parcheggi che vengono indicati con P.

Gli standard, trattati nell'art. 53 della LUR, verranno definiti secondo i criteri quantitativi ed i parametri qualitativi di tipo localizzativo che verranno stabiliti dalla Giunta Regionale.

Art. 07.1)- Standard funzionali urbani, o di qualità urbana, e parcheggi.

Per standard funzionali urbani, o di qualità urbana, si deve intendere il valore quantitativo e qualitativo del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, comunque denominati, e del sistema delle attrezzature e spazi collettivi, necessari ed idonei a soddisfare le esigenze dei cittadini nell'ambito di una qualità di vita dignitosa.

Lo standard di qualità urbana, quindi, concerne sia la tipologia e la quantità e sia le caratteristiche prestazionali, ex art. 53 della LUR.

Il sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti comprende, oltre alla mobilità, impianti e reti tecnologiche in grado di assicurare funzionalità e qualità igienico-sanitaria degli insediamenti, articolato, sotto il profilo tipologico, come di seguito:

- opere di prelievo e distribuzione dell'acqua potabile;
- rete fognante, impianto di depurazione e rete delle acque meteoriche;
- aree ed impianti per la raccolta e lo smaltimento dei RSU;
- rete di pubblica illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- reti del sistema delle telecomunicazioni;
- strade, spazi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, stazioni e fermate del sistema del trasporto pubblico, parcheggi pubblici al servizio diretto dell'insediamento locale.

Il sistema delle attrezzature e spazi collettivi comprende l'insieme degli impianti, delle opere e degli spazi attrezzati a servizio della collettività, per una migliore qualità della vita, articolato, sotto il profilo tipologico, come di seguito:

- istruzione;
- assistenza, servizi sociali e sanitari;
- attività culturali;
- pubblica amministrazione, pubblica sicurezza e protezione civile;
- culto;
- spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- spazi aperti per usi pubblici collettivi;
- parcheggi pubblici non finalizzati all'uso dell'insediamento locale.

E' evidente che il problema del parcheggio è problema da trattare separatamente da quello degli altri standard.

Nel PSA viene stabilito, per il tessuto insediativo, la dotazione complessiva con riguardo alle diverse tipologie sopra elencate, e nel POT, verranno individuati, insieme a quelli esistenti, attrezzature e spazi collettivi da realizzare, e fra gli esistenti quelli eventualmente da potenziare.

Il POT, in relazione alla suddivisione del territorio del capoluogo e al POS (*Piano Operativo dei Servizi*), per i diversi **settori urbani**, considera, ai fini del fabbisogno, i seguenti casi:

- settori con risorse interne e fabbisogno ordinario;
- settori con risorse interne e fabbisogno straordinario;
- settori senza risorse interne e fabbisogno ordinario.

e prevedrà aree extrastandard in generale e parcheggi in particolare in quei settori che presentano dotazioni insufficienti, riducendole, al contrario, nei settori con dotazioni sufficienti.

E' importante che nelle zone di trasformazione urbanistica gli spazi di parcheggio pubblico superino quelli previsti dalla legge.

Altrettanto importante è la previsione di una dotazione di parcheggi pubblici superiore allo standard di legge in quei settori ove esiste una particolare concentrazione di centri di attrazione, con aumento di carico urbanistico discontinuo. (v. art 02.2, Cap. V).

Ove necessario, il RUE fornisce disposizioni tese al recupero ad uso parcheggio anche di spazi inutilizzati sia pubblici che privati, evitando, in coerenza con le Linee Guida, la formazione di parcheggi mediante operazioni di alterazione della morfologia del suolo, salvo azioni di rimodellamento e di restauro ambientale.

Art. 07.2)- Standard ambientali, o di qualità ecologico-ambientale.

Per standard di qualità ecologico-ambientale si deve intendere il grado di riduzione della pressione del sistema insediativo, nonché di parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, sull'ambiente naturale, nonché il grado di miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano, e concerne la disciplina delle trasformazioni del suolo volta a limitare il consumo delle risorse non rinnovabili, a prevenire ogni forma di inquinamento, nonché al potenziamento delle dotazioni ecologiche.

Lo standard ambientale, sotto il profilo tipologico, si articola nell'insieme delle finalità come di seguito definite:

- tutela dell'aria e dell'acqua preservandole da inquinanti;
- gestione integrata del ciclo idrico migliorando la funzionalità della rete idraulica superficiale anche mediante una opportuna ripartizione ecologica degli spazi privati volta a contenere l'impermeabilizzazione dei suoli;
- raccolta differenziata dei RSU;
- riequilibrio ecologico dell'aria urbana, anche mediante la previsione e realizzazione di reti ecologiche di connessione;

- riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico, attraverso una razionale distribuzione delle funzioni insediative ed infrastrutturali nel senso di una idonea localizzazione delle attività rumorose, ovvero, ove possibile, dei recettori più sensibili, in coerenza col Piano di disinquinamento acustico.

-

La LUR, nel recepire le novità della più moderna concezione dell'urbanistica, *rectius*, del **governo del territorio**, dedica particolare attenzione al reperimento delle aree per standard, nel senso che il relativo soddisfacimento non è subordinato solo all'aspetto quantitativo, ma anche, e con maggiore considerazione, all'aspetto qualitativo.

L'art 53 della LUR, aggiungendo alla dimensione quantitativa di cui al DI 1444/68 la dimensione qualitativa, colma una lacuna molto sentita in urbanistica e fissa i parametri di giudizio della dimensione qualitativa degli standard funzionali urbani nei seguenti:

- accessibilità;
- fruibilità e sicurezza per i cittadini di ogni età e condizione;
- distribuzione territoriale;
- funzionalità ed adeguatezza tecnologica;
- economicità di gestione.

Ciò perché ogni sviluppo urbano, ancorché nel rispetto delle specifiche norme di tutela ambientale, produce comunque un depauperamento ambientale, e pertanto è necessario che ogni sviluppo urbano, di qualsivoglia natura, sia sempre controbilanciato da un incremento degli spazi sistemati a verde, da considerare non solo sotto il profilo dell'utilità collettiva, ma anche e principalmente come generatori di biomassa, come generatori di ossigeno, come generatori di acqua nel senso della permeabilità del terreno alle acque meteoriche che alimentano le riserve idriche del sottosuolo.

Attraverso l'uso del metodo di valutazione qualitativo e quantitativo della biopotenzialità territoriale, indicato con BPT, misurato in Kcal/anno, si tenderà a far sì che l'indice medio complessivo di tutto il territorio rimanga inalterato.

In appendice è riportata l'apposita tabella 01) degli indici della BPT.

Art. 07.3)- Direttive ed indirizzi per il POT. In un comparto attuativo, di cui si tratterà nel successivo POT (e per esso nel relativo PAU) si suddivide la superficie territoriale, cioè la superficie totale del comparto, nelle seguenti porzioni:

- S (e)p = superficie edificabile privata;
- S (e)c = superficie edificabile pubblica (comunale);
- S (e)t = superficie edificabile totale;
- Vecp = verde di pertinenza privato o verde ecologico di compensazione privato;
- Vecc = verde di pertinenza degli edifici pubblici;
- Vec = verde ecologico di compensazione totale;

La S(e)p dipende dall'ambito di appartenenza del terreno; la S(e)c dipende dalle esigenze della P.A.

Le percentuali di Vecp e di Vecc dipendono da diversi fattori: ad esempio da criteri tipologici o da conoscenze sovracomunali sul rapporto tra superficie permeabile ed impermeabile.

Il POT, inoltre, nella formazione dei progetti urbanistici esecutivi, adotterà indicativamente i valori come risultano dalla correzione per effetto dei trasferimenti di diritti.

La S(e)t è la somma della superficie edificabile privata e di quella pubblica, cioè:

$$S(e)t = S(e)p + S(e)c$$

intesa come area di sedime delle costruzioni edilizie sia private che pubbliche. (v. alberi di Figg. 3, 4 e 5).

Analogamente **Vec = Vecp + Vecc** è la superficie destinata al verde ecologico di compensazione sia privato che pubblico, cioè verde di pertinenza delle costruzioni edilizie (v. alberi di Figg. 3, 4 e 5).

In questa sede l'area di sedime è definita come la quantità di terreno occupato e reso impermeabile dalla superficie coperta dei fabbricati, sia entro terra che fuori terra.

Pertanto, nella S(e)t si trovano sia la Qep che la Qec.

La Vec rappresenta la quota di superficie totale destinata a verde di pertinenza degli insediamenti sia privati che pubblici che occupano la superficie fondiaria Sf, e così come nella S(e)t trovano posto la Qep e la Qec, analogamente nella Vec trovano posto la parte pubblica e la parte privata.

Si ha quindi una superficie fondiaria privata Sfp costituita dalla somma della S(e)p e dalla Vecp ed una superficie fondiaria pubblica Sfc costituita dalla somma della S(e)c e dalla Vecc pubblica.

$$\text{Cioè: } \mathbf{Sfp = S(e)p + Vecp} \quad \mathbf{e} \quad \mathbf{Sfc = S(e)c + Vecc}$$

La parte rimanente della superficie totale disponibile S(T), detratta la Sfp e la Sfc, costituisce l'area attrezzata pubblica, cioè gli standard di legge, i parcheggi ed eventuali aree extrastandard, AESTA (v. albero di Fig. 4). Cioè:

$$\mathbf{S(T) = Sfp + Sfc + STA + P + AESTA}$$

Capitolo X

Disciplina particolareggiata per le aree agricole

art. 01) Premessa

Nella Tav. 02) è riportato l'uso del suolo distinto in area agricola, nelle sue diverse sottozone, ed area forestale, dei fiumi e dei laghi.

La prima, costituita da terreni agricoli e corti rurali, è sottoposta in generale a conservazione del sistema insediativo rurale; la seconda, costituita dalle aree coperte da bosco, attraversate da fiumi e contermini ai laghi, è non urbanizzabile per definizione e soggetta in linea di principio a conservazione integrale.

Nella Tav. 05) del PSA, sono evidenziate le infrastrutture e gli insediamenti storici del territorio rurale, costituiti da strutture insediative puntuali, cioè edifici e spazi liberi pertinenziali, nonché assetti ed infrastrutture territoriali quali elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio, insieme alla viabilità storica extraurbana, al sistema delle acque derivate e delle opere idrauliche.

Con riguardo al territorio agricolo e forestale, la LUR si propone di salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesistico e nel contempo di favorire e garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili.

Ogni intervento edilizio e/o urbanistico deve sempre rispondere, in sostanza, al principio di edificazione funzionale, e cioè a reali esigenze che derivino dalla conduzione del fondo.

Dall'albero 02) della classificazione del territorio, ai fini della definizione del regime edificatorio, si evince che la conservazione del sistema insediativo rurale, è compresa fra le trasformazioni estensive. Gli interventi possono riguardare sia l'esistente e sia nuovi fabbricati.

Gli interventi ammessi, nell'ambito della trasformazione estensiva, possono perciò essere non solo di manutenzione in generale, ma anche di potenziamento o di trasformazione limitata degli edifici rurali, nonché di nuova edificazione.

Gli interventi ammessi di nuova edificazione, o di ampliamento, nei limiti e nei casi più avanti specificati, nelle aree di cui alle terre a) e b) del comma 3° dell'art 50 della LUR, sono dipendenti dall'**unità aziendale minima (UAM) e dal soggetto attuatore**, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che sono eseguibili da qualsivoglia soggetto.

Gli operatori qualificati possono eseguire interventi urbanistico - edilizi volti al potenziamento dei centri aziendali esistenti ed alla formazione di nuovi centri aziendali anche utilizzando corti rurali esistenti.

Gli operatori non qualificati possono eseguire solo interventi di recupero di corti rurali esistenti per usi diversi da quelli agricoli.

E' in generale vietato realizzare nuovi insediamenti rurali nelle aree agricole indicate nella Tav 02), nonché tutto quanto indicato nel comma 3° dell'art 51 della LUR, salvo quanto verrà precisato nel successivo art. 02.1.1c).

Ogni trasformazione, ad eccezione dei manufatti funzionali all'attività agricola stricto sensu, non può avvenire che all'interno del perimetro delle corti rurali esistenti, individuando come perimetro della corte rurale il mappale come risulta dal NCT nel quale sono censiti i fabbricati rurali, le corti e quanto altro, ovvero la superficie sottratta alla coltivazione (sottozona agricola E₃ : lettera c), 3° comma, art 50 LUR).

Inoltre, per tutte le costruzioni da realizzare ai sensi del Titolo VII della LUR, cioè nel territorio agro-forestale, opera l'art 56 della legge:

< all'atto del rilascio del titolo abilitativo, viene istituito un vincolo di non edificazione relativamente alla sola superficie agraria asservita, da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari > (comma 1)

< Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge estendono sul territorio dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione. La corrispondente demolizione, parziale o totale di tali costruzioni, riduce od elimina il vincolo >. (comma 2).

Restano escluse da nuova edificazione le aree di cui alle lettere d. bis) ed e), poiché le prime sono soggette ad usi civici e le seconde sono adatte all'evoluzione di processi di naturalizzazione.

Nota (2): Cfr. nota 2 in fondo all'art. 10.3).

Le aree di cui alla lettera d), comma 3°, art 50 LUR, sono trattate nei successivi artt. 10), 10.1).

Le aree di cui alla lettera c), comma 3°, art 50 LUR, sono trattate alla stregua di patrimonio edilizio esistente.

Nelle aree agricole gli interventi aventi carattere prioritario essenziale (ex comma 4, art 51 LUR) vanno individuati nel recupero del patrimonio edilizio rurale esistente e nei nuovi fabbricati funzionali all'attività agricola.

I criteri per l'edificazione in zona agricola restano quelli di cui all'art 52 della LUR come specificati negli articoli seguenti.

art. 02) Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Tutti quelli ammessi in ATUC e sui fabbricati isolati.

art 02.1) Definizioni di riferimento.

Come di seguito.

art. 02.1.1a) Sito rurale

Il sito rurale è costituito da una o più costruzioni e di spazi liberi nel territorio agricolo e forestale.

I siti rurali si distinguono in:

- corti rurali;
- corti civili;
- edifici isolati;
- nuclei storici rurali.

La corte rurale è un sito rurale che si è venuto formando a servizio agricolo del terreno.

La corte civile è un sito rurale con caratteri diversi dalla corte rurale.

L'edificio isolato è di solito un manufatto di modeste dimensioni adibito a ricovero di animali e di attrezzi, ovvero un manufatto tecnologico.

Il nucleo storico è una organizzazione spaziale di definita architettura con funzioni rurali e civili.

Le corti rurali e civili costituiscono lo spazio comune a tutti gli edifici che compongono l'insediamento rurale.

La corte viene definita mediante l'individuazione catastale, ovvero dall'area di pertinenza, ovvero da eventuale recinzione.

I siti rurali si possono classificare nelle seguenti categorie:

Categoria 1: Corti di notevole pregio storico-architettonico, elemento testimoniale dell'evoluzione storica del manufatto;

Categoria 2: Corti con alcuni edifici di intrinseco pregio storico-architettonico che insieme ai restanti costituiscono un insieme di notevole valore ambientale;

Categoria 3: Corti che non possiedono pregi storico-architettonici, ma costituiscono un insieme di interesse ambientale e tipologico;

Categoria 4: Corti i cui edifici né per pregio, né per caratteristiche tipologiche costituiscono valore ambientale;

Categoria 5: Edifici isolati, privi di pregi e di valore ambientale.

art. 02.1.1b) Soggetti attuatori

Gli operatori qualificati e non, di cui al precedente punto 01) si distinguono più precisamente in:

- *Coltivatore diretto*: colui che abitualmente e direttamente si dedica alla coltivazione del fondo sempre che la forza lavoro del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per la necessità normale della coltivazione del fondo (art 31 L. 590/65 e art.li 1647 e 2083 del c.c.).
- *Imprenditore agricolo a titolo principale*: colui che dedica alla attività agricola almeno i 2/3 del tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività almeno i 2/3 del proprio reddito totale (art 35 L. 153/75).
- *Soggetto qualsiasi*: colui che è in possesso dei requisiti di legge quale concessionario ai sensi dell'art 4 della L. 10/77.

art. 02.1.1c) Azienda agricola

La definizione di azienda agricola minima, o “ **unità culturale minima** “, o “ **unità aziendale minima** “ (**UAM**), di cui alla lettera b) del comma 1° dell'art 52 della LUR, è quella desumibile dal codice civile (art 846 e 847), e dai regolamenti comunitari.

L'estensione della UAM viene stabilita dalla PA secondo i parametri definiti dalla relazione pedologica, relativi all'ordinamento produttivo, all'estensione della superficie, alla dotazione delle attrezzature e delle capacità professionali dell'imprenditore agricolo.

In base alle Linee Guida, l'edificazione di nuove costruzioni e l'ampliamento di quelle esistenti, può avvenire alle seguenti condizioni:

- se il lotto minimo su cui insistono colture protette è almeno pari a 0,50Ha;

- se il lotto minimo su cui insiste qualunque altro ordinamento colturale è almeno pari a 1,00Ha;
- se la necessità dell'edificazione è dimostrata da un " Piano di Sviluppo Aziendale ", dal quale risultino: descrizione della situazione attuale in ordine alle colture ed alla produzione in atto o programmata; il numero degli addetti; la superficie fondiaria interessata; la descrizione degli interventi programmati, i tempi di attuazione e le risorse da investire; la previsione dei risultati economici attesi.

Ove i fabbricati previsti siano destinati ad attività agrituristica, il Piano di sviluppo aziendale deve essere conforme a quanto previsto dall'art 2 della L. R. 07/09/98 n° 22.

L'agriturismo, da intendersi alla stregua di attività integrativa del reddito agricolo, unitamente ad altre attività quali la silvicoltura e per il tempo libero, con le stesse finalità, sono previste nei casi in cui negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico si verifichino limitazioni all'utilizzazione agricola del suolo.

< Per la realizzazione e la ristrutturazione delle strutture connesse alle attività di turismo rurale e agriturismo, gli standard urbanistici ed i limiti indicati al comma 2 sono incrementabili massimo fino al 20% fatta salva la normativa vigente nazionale e regionale in materia di agriturismo e turismo rurale, nonché gli indici stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti > (4° comma aggiunto all'art 52 LUR).

art. 02.1.1d) Allevamento zootecnico

L'allevamento zootecnico aziendale in atto è caratterizzato, per i diversi territori dell'Unione, dai dati della Relazione agro pedologica.

I fabbricati per allevamenti zootecnici aziendali sono sempre separati e distinti dalla casa rurale.

Art. 01.1.1e)- Serre aziendali.

Le serre aziendali sono costruzioni ancorate stabilmente al suolo mediante opere murarie o simili, con coperture traslucide per consentire l'illuminazione naturale, destinate alla coltivazione di colture specializzate.

Art. 03) Corti di valore storico-testimoniale riconoscibile (Categorie 1-2-3) funzionali all'attività agricola.

Art. 03.1) Tipologie.

Nelle corti di valore storico-testimoniale riconoscibili delle aree agricole, possono essere comprese le seguenti tipologie edilizie, contrassegnate con le lettere seguenti:

- ville padronali, contrassegnate con la lettera A;
- case padronali o plurifamiliari per residenza rurale, contrassegnate con la lettera B;
- case rurali isolate contrassegnate con la lettera C;
- stalle e fienili contrassegnati con la lettera D;
- forni, pollai e simili contrassegnati con la lettera E;
- caselle contrassegnate con la lettera F;
- silos e torri contrassegnate con la lettera G;
- edifici di culto contrassegnati con la lettera O;
- accessori di modeste dimensioni contrassegnati con la lettera H;
- magazzini di grandi dimensioni contrassegnati con la lettera I, adibiti ad uso agricolo o zootecnico.

I soggetti attuatori possono essere: imprenditori agricoli a titolo principale e coltivatori diretti.

art. 03.2) Usi compatibili

Per gli edifici di tipologia A, B, C, D è ammesso l'uso residenziale nei limiti di cui all'articolo successivo.

Per gli edifici di tipologia E, F, G, H è ammesso l'uso per servizi aziendali, salvo quanto previsto per la tipologia H all'articolo successivo.

Per gli edifici di tipologia I è ammesso l'uso per servizi aziendali.

Gli edifici di tipologia I, **anche di nuova edificazione**, appartengono categoria catastale speciale Z_2 (v. Tab. 04). Essi rispetteranno, relativamente alle distanze ed all'altezza, i parametri di cui al successivo art 05.2). Il rapporto di copertura R_c rispetto alla superficie agricola utilizzata (SAU) dovrà risultare congruo nei termini di cui all'art 02.1.1c), e comunque non inferiore al 40 % x Sca (Qep) (v. art.07.5 Cap. V), essendo Sca (Qep) l'equivalente di Sca della Qep (Tab. 04). I capannoni adibiti a serre aziendali sono disciplinati all'art. 08).

art. 03.3) *Interventi ammessi*

In accordo il comma 4° dell'art 51 della LUR, gli interventi avente carattere prioritario ed essenziale sono quelli relativi alle aree di cui alle lettere a) e b) del 3° comma dell'art 50, da realizzare sull'unità aziendale minima, funzionale all'attività agricola.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria per tutte le tipologie;
- restauro e risanamento conservativo del tipo REb (v. art 01.2) del cap. VI) per le tipologie A, B, C;
- ristrutturazione edilizia di tipo conservativo per la tipologia D;
- ristrutturazione edilizia senza variazioni planovolumetriche per le tipologie E, F, G;
- nuove costruzioni di tipologia I secondo quanto stabilito nel punto 02.1.1c);
- demolizione dei manufatti di tipologia H.

Modalità di attuazione: intervento diretto.

art. 04) Corti di valore storico- testimoniale riconoscibili (Categorie: 1; 2; 3) non più funzionali all'attività agricola

Il riconoscimento della perdita di funzionalità all'attività agricola deve essere accertata sulla base di elementi certi, quale ad esempio l'accatastamento anche parziale al NCEU.

art. 04.1) *Usi ammessi*

Per gli edifici di tipologia A e B sono ammessi i seguenti usi:

- residenza, attività ricettive e di ristorazione, attività professionali;
- attrezzature ricreative e culturali di uso collettivo.

Per gli edifici di tipologia C sono ammessi:

gli stessi usi precedenti ad eccezione delle attività professionali;

Per gli edifici di tipologia D, E, G, I, sono ammessi:

gli usi a servizio della residenza.

Interventi ammessi:

sono gli stessi di quelli previsti al precedente art.03.3) ad eccezione delle nuove costruzioni di qualsiasi tipologia.

Modalità di attuazione: intervento diretto.

Soggetti attuatori: qualsiasi soggetto.

art. 05)- Corti della categoria 4 funzionali all'attività agricola.

Queste corti possono comprendere edifici adibiti alla residenza, al servizio della residenza ed al servizio dell'azienda, e tali restano anche gli usi compatibili, oltre a quello agriturismo.

art. 05.1)- *Interventi ammessi.*

In queste corti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia per tutti gli edifici;
- ampliamento di superficie residenziale fino ad un valore di Sca di mq 100;
- demolizione e ricostruzione di edifici residenziali nella stessa area di sedime; formazione di nuove unità abitative mediante ristrutturazione edilizia; il tutto secondo un Piano di recupero aziendale;
- variazione di destinazione d'uso per la realizzazione degli interventi di cui al punto precedente;
- ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione di fabbricati di servizio aziendale definiti da un apposito Piano di Recupero aziendale.

Modalità di attuazione:

- intervento diretto per quelli di cui al primo e secondo punto;
- intervento diretto, previa presentazione all' UTC di un Piano di Recupero che giustifichi gli interventi, per tutti gli altri.

art. 05.2) Parametri per le nuove costruzioni

1)- Altezza massima:

- degli edifici adibiti a residenza ml 7,50;
- “ “ di servizio aziendale ml 7,00;
- “ “ “ “ alla residenza ml 3,00.

2)- Distanze minime:

- fra edificio residenziale e quello di servizio alla residenza ml 5,00;
- “ “ “ “ “ “ aziendale ml 10,00;
- fra edifici di servizio alla residenza e quello aziendale ml 5,00;

3) - Distanza dalle strade pubbliche: ml 5,00;

Soggetti attuatori: soggetti qualificati.

art. 06) Edifici della categoria 5 funzionali all'attività agricola

Gli edifici isolati privi di pregi e di valore ambientale, possono essere destinati a servizi aziendali ed usati come:

- ricovero per animali domestici destinati al consumo proprio;
- rimesse per macchine agricole ed attrezzature;
- deposito di prodotti agricoli;

Soggetti attuatori: soggetti qualificati.

art.06.1) *Interventi ammessi*

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia;
- ampliamento, demolizione e ricostruzione.

art. 06.2) *Modalità di attuazione*

Intervento diretto per quelli di cui al primo punto; intervento diretto previa presentazione all'UTC di apposito piano di recupero che giustifichi l'intervento per quelli di cui al secondo punto.

art. 07) Corti ed edifici delle categorie 4 e 5 non più funzionali all'attività agricola

Anche in questo caso, come nell'art. 04), il riconoscimento della perdita di funzionalità all'attività agricola deve essere dimostrata sulla base di elementi certi.

Gli usi ammessi sono:

- per gli edifici di tipologia A, B, C, è ammessa la residenza, le attività professionali e direzionali;
- le altre tipologie mantengono la funzione di servizio;
- per la tipologia I è ammesso l'uso che verrà concordato con l'amm/ne comunale nel cui territorio è compreso l'edificio.

art 07.1) *Interventi ammessi:*

Sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia;
- ampliamento ed aumento delle unità abitative;

Gli interventi di cui al secondo punto, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, sono consentiti nella misura che consenta di raggiungere una Sca di 0,20mq/mqSf, essendo Sf la superficie fondiaria sottratta all'attività agricola.

Modalità di attuazione: intervento diretto.

Soggetto attuatore: qualsiasi soggetto.

Parametri: per gli interventi di cui al secondo punto valgono gli stessi di cui all'art 05) in quanto applicabili.

art. 08) Serre aziendali

La serra aziendale è ammissibile come tale se presenta una SAU come stabilita dalla relazione pedologica. Gli interventi ammissibili sulle serre esistenti sono:

- manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia;

- ampliamenti in misura tale da raggiungere la superficie coperta (S_c) alla stregua delle nuove costruzioni;
- nuove costruzioni con i seguenti parametri:

$i(f) = 0,30mq/mqSAU$; $H_{max} = 4,50ml$; Distanza dai confini $D_c = 10,00ml$;

Distanza dai manufatti $D_f = 10,00ml$; Distanza dalle strade = rispetto del DPR 495/92, Regolamento del DLgs 30/04/92 n° 285.

Tutti gli interventi di cui agli articoli precedenti si intendono di immediata applicazione.

art. 09) Nuclei storici rurali

I nuclei storici rurali, la cui delimitazione è riportata nella Tav. 08), sono costituiti da un insieme di edifici e di spazi comuni agli edifici, e rappresentano le aree di cui alla lettera c) del 3° comma dell'art 50 della LUR. Questi sono concentrati su tutto il territorio dell'Unione con prevalente incidenza nel territorio di San Demetrio.

I più significativi, sotto l'aspetto della quantità insediativa, sono denominati:

- 1)- Macchia Albanese;
- 2)- Sofferetti;
- 3)- Santa Agata;
- 4)- San Nicola.

Nei restanti territori, e nello stesso territorio di San Demetrio, sono presenti nuclei storici di dimensioni ridotte, e sono tutti rappresentati nella stessa Tav. 08).

Per i nuclei rurali storici valgono le prescrizioni relative ai tessuti correnti del centro capoluogo con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- *Nel caso di nuova costruzione, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, ma **all'interno** del perimetro delle corti rurali esistenti, e*

comunque legata all'attività agricola, la suddivisione della superficie utile avverrà secondo il criterio di cui all'ATUC del Capoluogo, precisando che sono consentiti interventi nella misura che consenta di raggiungere una Sca di $0,40 \times S(T)$ ed una $Vecp = 0,20 \times S(T)$ che può essere utilizzata ad agricoltura biologica, e con $PRC = 0,40 \times S(T)$.

- Nel caso di nuova costruzione, al di fuori dei piani di utilizzazione aziendale o interaziendale, ma comunque legate all'attività agricola anche lato sensu, ed **all'esterno** del perimetro delle corti rurali esistenti, ma all'interno del perimetro urbanizzato, sono consentiti interventi nella misura che consenta di raggiungere una Sca di $0,30 \text{ mq/mqSf}$, una $Vecp = 0,10 \text{ mq/mqSf}$, la $PRC = 0,60 \times Sf$, $STA + P$ come nell'ATUM del capoluogo, essendo Sf la superficie fondiaria sottratta all'attività agricola.

Le aree agricole, eccettuate quelle di cui all'art.50, comma 3, lettere a) e b) e non soggette a vincoli comunque denominati, e quindi che possono essere destinate ad usi **residenziali**, sottratte cioè all'attività agricola, cioè quelle riconducibili alla lettera c), vengono suddivise, ai fini dell'utilizzazione della superficie territoriale, secondo il criterio dell'ATUP del capoluogo con l'ulteriore prescrizione che $Qep = 0,013 \times S(T)$, $PRC = 0,70 \times S(T)$, $STA+P$ come nell'ATUP del capoluogo, e $Vecp = 0,287 \times S(T)$ la quale può essere utilizzata ad agricoltura biologica e sempre previa formazione dei piani attuativi previsti dal POT.

- nel tessuto di base prevalentemente produttivo, se esistente, la suddivisione della superficie utile avverrà secondo l'albero di Fig. 04) con l'ulteriore prescrizione che : $Qep = 0,20 \times S(T)$ e la restante superficie della PRP, cioè $0,20 \times S(T)$ può essere destinata ad uso agricolo funzionale alla produzione, mentre la $PRC = 0,60 \times S(T)$ è destinata a parcheggio per il 10% e ad opere di interesse collettivo per il resto.

- per l'altezza massima dei nuovi fabbricati vale quanto già stabilito nell'articolo 05);
- restano valide le considerazioni ex art 01) del precedente Cap. VIII;
- per le attività produttive, di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli puntuali (fuori dal tessuto di base produttivo), $Qep = 0,10 \times S(T)$, e la restante superficie della PRP, cioè $0,30 \times S(T)$ può essere destinata ad uso agricolo funzionale alla produzione, mentre la $PRC = 0,60 \times S(T)$ è destinata a parcheggio per il 10% e ad opere di interesse collettivo per il resto.

I parametri da osservarsi, quali altezza massima, distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade, nonché la tipologia e gli standard sono quelli di cui al precedente art. 05.2).

Da quanto precede si desume che, esclusa l'edificazione funzionale alla conduzione del fondo, l'edificazione al di fuori del perimetro delle aree urbanizzate dei nuclei rurali, nonché all'esterno delle corti dei siti puntuali storici, è consentita nei termini come elencati nel precedente art. 09).

art 09.1) Usi ammessi nei nuclei storici rurali

Gli usi ammessi nei nuclei storici rurali esistenti sono: residenziale, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio, attività produttive non nocive alla salute pubblica, ostelli per la gioventù, agriturismo, campeggi, case appartamenti vacanze, sempre nel rispetto di quanto stabilito negli articoli precedenti.

In sostanza ***l'uso ammesso nei villaggi rurali è quello delle categorie prevalenti 02) e 04)*** (art 03, Cap. IX) salvo quanto previsto per gli interventi funzionalmente legati all'attività agricola per i quali vale quanto previsto al precedente art. 02.1.1c).

Per le tipologie dei nuovi insediamenti residenziali, da non confondere con le tipologie di cui al precedente art 03.1), i relativi requisiti tipologici sono quelli di cui agli articoli 07.1) e 07.2) del Cap. V, con l'osservanza dei parametri di cui all'art 05.2); in particolare

la misura di ml 8 di cui alle figure 10.1.1) e 10.2.1) viene sostituita dalla misura di ml 7,50 di cui all'art 05.2); tutto il resto rimane immutato.

art. 10) Disciplina per le aree coperte da bosco e/o attraversate da fiume e per le aree contermini al lago di Tarsia.

All'interno degli ambiti forestali, per quanto attiene alle aree protette di interesse statale, è previsto un SIC in territorio di Santa Sofia e un SIR in territorio di San Demetrio. Tutte le aree di cui sopra sono da qualificare, ai fini della struttura ambientale in quanto sistema della tutela paesistica, aree boscate e SIC.

In tutte le zone vincolate, come individuate dal PTCP, sono stabilite precise norme di intervento.

Negli ambiti forestali di cui alla Tav.02), l'uso del suolo individuato dal PTCP, è duplice:

- bosco, nelle varietà di latifoglie, conifere e misti;
- seminativi e prati arborati.

art 10.1) Ambiti boscati

Negli ambiti boscati, ad eccezione delle aree a vocazione agricola, la cui disciplina di intervento è regolata dagli articoli precedenti, e dei siti agricoli storici per i quali è prevista la particolare disciplina di interventi esposta negli articoli precedenti, sono consentiti esclusivamente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché attrezzature ed impianti finalizzati alla fruizione delle risorse ambientali.

In particolare, **per le aree boscate censite, e per le aree vincolate SIC**, al fine della salvaguardia del patrimonio naturalistico e paesistico, sono consentiti gli interventi edilizi di:

- a)- recupero dell'esistente ai fini abitativi o agrituristici;

b)- strutture per agriturismo, impianti e servizi necessari alla silvicoltura, alla migliore utilizzazione del bosco ed alla sua conservazione, valorizzazione e sviluppo, con ripristino della viabilità forestale.

In queste aree sono vietati tutti gli interventi che comportino danno ecologico e paesistico, quali:

c)- prelievo non regolamentato di biomassa;

d)- nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesistici e di continuità della biocenosi;

e)- movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.

Per l'ambito lacustre, ogni intervento dovrà essere uniformato a criteri di salvaguardia e tutela degli elementi naturali presenti, vietando ogni manomissione che ne alteri i caratteri indispensabili alla loro conservazione.

Il PSA prevede in questo ambito aree destinate alla valorizzazione turistico-ricreativa e sportiva del lago, esclusivamente per attrezzature di uso pubblico e relative alla fruizione del bene, di iniziativa sia pubblica che privata ovvero mista pubblico/privata, nel rispetto di quanto previsto ex art. 142 del D.Lgs 42/04, nonché dell'uso agricolo del suolo dell'ambito di interesse.

Art. 10.2) Ambito agricolo (Aree rurali).

I siti rurali puntuali ed i nuclei storici sono tutti rappresentati in apposita tavola.

Essi sono stati suddivisi in siti funzionali all'attività agricola e siti non più funzionali all'attività agricola, e contemporaneamente ancora suddivisi in siti di importanza storico- testimoniale o ambientale, e siti senza caratteristiche di pregio, e, per ciascuno di essi, il presente RUE, negli articoli precedenti stabilisce la corrispondente disciplina di intervento.

Nel territorio rurale, secondo la LUR, e secondo il presente PU, sono previsti:

- interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- nuova edificazione per le esigenze delle aziende agricole.
- nuova, ma congruamente contenuta, edificazione residenziale.

I tre tipi di intervento, nell'ambito di una politica volta a salvaguardare il valore naturale e paesaggistico del territorio, nonché la contemporanea garanzia di sviluppo sostenibile delle attività agricole, nelle quali sono da comprendere anche quelle zootecniche, sono disciplinati dal presente RU in coerenza con la LUR e con gli indirizzi del PTCP.

All'interno del nucleo edificato verrà applicato, ai fini della quantità di edificazione, l'albero di Fig 3 di cui all'ATUC del capoluogo, con le stesse particolari prescrizioni di mitigazione.

I parametri da osservarsi, quali altezza massima, distanze da confini, da fabbricati e dalle strade, sono quelli di cui al precedente art. 05.2). La tipologia è quella di cui agli articoli 07.1) e 07.2) del Capitolo V.

L'uso ammesso è quello della categoria prevalente 02) di cui all'art. 03) del Cap. VIII (funzione turistico-residenziale), per le categorie catastali ordinarie R, P, T, eventualmente modificata secondo le esigenze del proponente.

Eventuali interventi riguardanti le categorie catastali speciali, non sono soggetti alla presente percentualizzazione.

art. 10.3) Prescrizioni di carattere generale nelle aree forestali.

Non si può tuttavia disconoscere che qualunque azione antropica finalizzata ad insediamenti abitativi, ancorché talvolta indifferente rispetto ad alcune delle categorie di impatto ambientale, o talvolta anche positivo, comporta sempre una seppur minima dequalificazione paesistica dovuta alla necessaria introduzione di elementi incongrui quali, nel caso che ci occupa, strade, parcheggi e manufatti vari.

Allo scopo di ridurre il più possibile il livello di sensibilità degli elementi dequalificanti, si prevede l'adozione di idonei criteri costruttivi e materiali da impiegare, nonché criteri di esecuzione delle strade e dei parcheggi, che costituiscono gli elementi più significativi anche ai fini del rispetto idrogeologico, finalizzati a ridurre al minimo accettabile scavi, rilevati e modestissime opere di contenimento da realizzare sempre con elementi lapidei; in particolare:

- *le eventuali reti aeree di distribuzione dovranno essere realizzate, di norma, lungo le strade, le testate dei campi e comunque in modo da recare il minor pregiudizio possibile alle operazioni extra urbanizzative, alla conservazione dell'ambiente naturale e della immagine paesistica complessiva;*
- *le recinzioni saranno preferibilmente realizzate mediante siepi, ovvero mediante muri a secco o steccati in legno;*
- *terrazzamenti, ciglionamenti e dislivelli, in considerazione della varietà percettiva che i dislivelli producono sotto il profilo paesistico, le rampe, i terrazzamenti, i ciglionamenti, le scale, i muretti esistenti, andranno salvaguardati e costituiranno soluzione per la progettazione paesistica di spazi non complanari. Dovrà essere comunque evitata la realizzazione di dislivelli mediante scavi e riporti di notevoli dimensioni;*
- *elementi di arredo, rustici con elementi lignei e lapidei esclusivamente.*

Sicché le opere di urbanizzazione dovranno comportare modestissime modificazioni morfologiche e/o orografiche della zona.

I manufatti emergenti, che possono essere considerati, stricto sensu, elementi incongrui, debbono porsi in armonico adeguamento paesistico nel rispetto degli specifici criteri costruttivi previsti.

Cosicché la modificazione dell'uso del suolo, che tuttavia si produce, non può essere considerata nel senso di una modificazione della morfologia lato sensu.

Considerazioni identiche, mutatis mutandis, valgono per tutti i villaggi rurali in ordine alle modalità di intervento, all'assunzione degli indici e parametri (art. 09), nonché agli usi ammessi.

Nota (2): *Qualora in ordine alle aree urbanizzabili si dovesse riscontrare, per una determinata area, l'incompletezza delle caratteristiche richieste, ovvero una errata valutazione delle sottozone agricole ex art. 50, comma 3 della LUR 19/02, questa, in sede di formazione del POT, riacquisterebbe la destinazione agricola propria.*

Analoga considerazione è predicabile per le aree soggette ad usi civici, non conosciuti come tali al momento della formazione del PSA, ritenute o non urbanizzate e/o urbanizzabili, ovvero non soggette giuridicamente ad uso civico ma come tali conosciute al momento della formazione del PSA. In entrambe le ipotizzate circostanze, in sede di formazione del POT, riconosciutane la oggettiva condizione, queste verranno riconsiderate alla luce delle reali condizioni di fatto e di diritto.

art. 10.4) Relazione paesaggistica

Nell'ambito forestale ed agricolo della struttura ambientale, da intendersi come ambito vincolato, la richiesta di interventi edilizi ex novo, nei casi di motivata e dimostrata necessità e/o di interesse generale, fatta eccezione per gli interventi funzionalmente legati all'attività agricola effettuati nel rispetto della normativa di settore e nelle aree come individuate precedentemente, dovrà essere corredata, se ricorrono i presupposti ex art 142 del DLgs 42/04, dalla **Relazione paesaggistica**, i cui criteri e contenuti sono quelli di cui all'Allegato al DPCM 12/12/05, e che costituirà per l'Amministrazione competente la base di riferimento essenziale per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi ai sensi dell'art 146, 5° comma del DLgs 22/01/04 n° 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), come modificato dal DLgs 157/2006.

La Relazione paesaggistica, nei limiti e nei contenuti adeguati al contesto paesaggistico, nonché la Relazione tecnica energetica (v. Regolamento Edilizio), di particolare rilevanza, questa, nelle aree forestali, dovranno sempre corredare la richiesta di qualsivoglia intervento edilizio nelle aree montane in generale, compreso quello funzionalmente legato all'attività agricola.

Pertanto, nelle more di approvazione del Piano paesaggistico, la verifica della corrispondenza della documentazione allegata all'istanza di autorizzazione, necessaria alla verifica di compatibilità paesaggistica dell'intervento proposto, con quanto previsto dal 3° comma dell'art 146 del sopra citato DLgs 42/04, è individuata nel DPCM pubblicato nella G.U. del 31/01/06 n° 25, in vigore dal mese di Luglio del 2006.

Per la verifica si procederà all'esame della domanda di autorizzazione dell'intervento la quale deve indicare *< lo stato attuale del bene interessato, gli elementi di valore paesaggistico presenti, gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte e gli elementi di mitigazione e di compensazione necessari >*, come previsto dal 4° comma dell'art 146 del DLgs 42/04 rimasto immutato nel novellato art 16, comma 5° del DLgs 157/06. Pertanto, allo stato della normativa esistente, l'amministrazione competente, nell'esaminare la domanda di autorizzazione, ne accerta, in dipendenza del connesso contenuto, la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo, nonché la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

All'uopo si rileva che la relazione " tecnica- ambientale ", allegata alla domanda di autorizzazione, esclusa ogni genericità della descrizione, che sia predicabile astrattamente per qualsivoglia intervento in una qualsivoglia area vincolata consisterà, di massima, nella descrizione di seguito riportata.

In essa dovrà essere:

- indicato lo stato attuale del bene interessato, nel senso che si darà conto del contesto paesaggistico di riferimento sotto il profilo naturale, agricolo

tradizionale, agricolo industrializzato, urbano, periurbano, insediativo diffuso e/o sparso, nonché sotto il profilo morfologico.

- evidenziata l'appartenenza o meno del sito a sistemi naturalistici quali biotopi, parchi o aree boscate.
- evidenziato il rapporto dell'intervento con il sistema insediativo storico, con il paesaggio agrario, con percorsi panoramici o ambiti di percezione.
- dimostrata la non appartenenza dell'area ad ambiti a forte valenza simbolica ovvero a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale o sovralocale, ovvero ad ambiti a cromatismo prevalente.
- evidenziata l'assunzione di parametri di lettura di qualità e criticità paesaggistiche, nonché di parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico ed ambientale.

Dovrà, altresì, essere evidenziata, sempre con riferimento allo stato attuale del bene interessato:

- **la sensibilità**, intesa come capacità dell'area ad accogliere il cambiamento senza effetti di alterazione irreversibile;
- **la vulnerabilità**, intesa come condizione di alterazione o distruzione dei caratteri connotativi;
- **la capacità** di assorbimento visuale;
- **la stabilità**, intesa come capacità di mantenimento dell'efficienza funzionale dei sistemi ecologici o situazioni di assetti antropici consolidati;
- **la instabilità**, intesa come situazione delle componenti fisiche e biologiche o degli assetti antropici.
- **controllo** progettuale da prospettare in relazione alle condizioni di intervisibilità al determinarsi della barriera artificiale che l'intervento rappresenta, e che costituisce un nuovo margine paesaggistico;
- **previsione** di attività di ripristino e/o dismissione a fine esercizio, ove trattasi di manufatti a durata predefinita.

Scrutinato nell'alveo del pacifico principio che ogni intervento deve conseguire ad una soluzione progettuale di massima compatibilità paesaggistica ed ambientale, **il progetto dell'intervento dovrà evidenziare** le eventuali opere di mitigazione, sia sotto il profilo visivo che ambientale **e dovrà evidenziare**, altresì, gli effetti negativi che non possono essere evitati e/o mitigati, con le conseguenziali eventuali proposte di misure di compensazione.

È, peraltro, universalmente noto e pacificamente assunto il principio che postula dequalificazione paesaggistica ed ambientale conseguente ad ogni intervento di trasformazione del suolo.

Pertanto, coerentemente, va verificata la potenziale incidenza degli interventi sullo stato paesaggistico ed ambientale dell'area anche nell'ampio contesto, sotto il profilo delle modificazioni morfologiche, della vegetazione quale elemento fondamentale della catena trofica, del sistema antropico, della funzionalità ecologica, dell'assetto percettivo e dell'assetto insediativo.

Conseguentemente devono essere proposti i rimedi da predisporre per l'annullamento o la riduzione delle negatività paesaggistiche indotte, o la riqualificazione del sito in termini di opere di mitigazione per garantire, quanto meno, che non diminuisca la qualità paesaggistica ed ambientale del luogo, ancorché soggetto a trasformazione.

Gli usi ammessi negli ambiti forestale ed agricolo della struttura ambientale sono comunque sempre quelli di cui alla categoria prevalente 06) specificata nell'art. 03) del Cap. IX, con le tipologie come precisate nel precedente art. 09.1).

Resta precisato che, in ogni caso, le suesposte considerazioni relative a nuovi interventi dovranno trovare corrispondenza negli indirizzi e nelle prescrizioni stabilite dal QTR o dai PPd'A (Piani Paesaggistici di Ambito), unici strumenti aventi valenza paesaggistica cogente per i piani comunali.

In altri termini, i.e., le previsioni delle linee di sviluppo urbanistico ed edilizio, compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del

territorio, dovranno essere contenute negli obiettivi di qualità paesaggistica dell'ambito interessato (PPd'A) secondo la ripartizione operata dal QTR nella sua funzione di piano paesaggistico.

In difetto si provvederà all'adeguamento alle prescrizioni contenute nei PPd'A.

art. 10.5) Usi civici.

Nella ricognizione generale delle aree individuate e classificate come gravate da usi civici, ope legis non urbanizzabili, sono comprese:

- a): le aree gravate da usi civici in senso stretto secondo il riordinamento ex lege 16/06/1927 n. 1766, tuttora regolante la materia e che ha stabilito il principio che gli usi civici non sono servitù ma vanno considerati come un diritto di condominio, tutelati dallo Stato in quanto imprescrittibili, inusucapibili ed inalienabili;
- b): terre civiche, i.e. beni, di regola boschi o terreni agricoli, di proprietà di una collettività aperta a tutti i cives del territorio interessato, detto demanio universale o comunale o civico;
- c): terre collettive, i.e. beni di proprietà di una collettività chiusa perché ristretta ai discendenti dei c.d. antichi originari;
- d): terre sottoposte a concessioni livellari mediante contratto di enfiteusi.

La circostanza di cui alla lettera d) va tenuta distinta dalle altre nel senso che in caso di documentata affrancazione del terreno de quo e salvo il caso che esso sia sottoposto a vincolo inibitorio ovvero classificato agricolo del tipo E₁, esso terreno assume di diritto la qualifica di terreno urbanizzabile.

Nelle circostanze di cui alle lettere a), b), c) l'eventuale qualifica di area urbanizzabile può ad esse attribuirsi solo ricorrendo le condizioni di cui al secondo alinea di pagina 24 afferente i vincoli di inedificabilità assoluta, anche perché in subiecta materia noi opiniamo che si debba considerare il riconoscimento della valenza prevalentemente

ambientalista ex art. 9 Cost. assunta ormai dagli usi civici, di talché “ le competenze amministrative delle Regioni al riguardo dovrebbero comunque ritenersi subordinate alla salvaguardia dei valori la cui tutela è affidata allo Stato dall’art. 117 comma 2 sub s) Cost. “ . (Corte Costituzionale, 7 febbraio 2005).

Dallo studio in Felice, Maggio 2010

prof. ing. Giuseppe F. Caligiuri

.....

dott. arch. Adele C. Iazzolino

.....