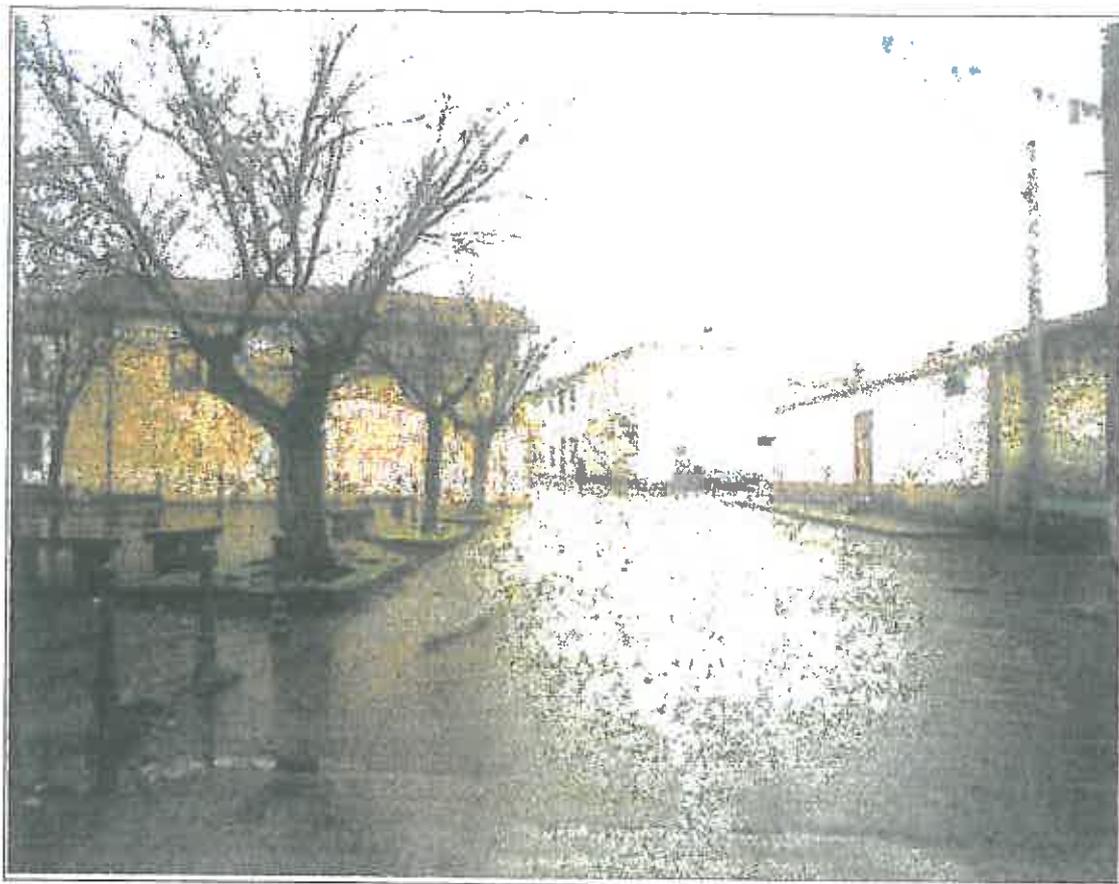


COMUNE DI DUALCHI

PROVINCIA DI NUORO

P.U.C.



IL PROGETTISTA



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI

N. 998 - Dr. Ing. GIOVANNI AMADORI

IL SINDACO

NORME DI ATTUAZIONE

PARTE PRIMA (p.I[^])

(Oggetto delle norme di attuazione - zone omogenee)

p.I[^] Titolo I° (t.I°)

(Zone omogenee)

p.I[^] - t.I° ART. 1

(Oggetto delle norme di attuazione N.d.A)

Le Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale integrate dalle norme del regolamento edilizio (N.R.E) del piano urbanistico comunale (P.U.C.), costituiscono il quadro normativo cui fare riferimento nei processi e nelle attività di trasformazione urbanistica del territorio comunale, sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo, e lo strumento di indirizzo e di verifica della compatibilità degli interventi urbanistici, relativamente ai parametri urbanistico-edilizi, alle destinazioni d'uso.

p.I[^] - t. I° ART. 2

(Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee)

Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6.8.1967 n. 765 e del D.A. 2266/U del 20/12783

Sono pertanto individuate le seguenti zone omogenee:

- zone A : ***di interesse storico, artistico o di pregio ambientale o tradizionale.***
- zone B : ***di completamento residenziale.***
- zone C : ***di espansione residenziale.***
- zone D : ***industriali e artigianali.***
- zone E : ***agricole.***
- zone G : ***edifici, attrezzature e impianti di interesse generale.***
- zone H : ***zone di particolare pregio naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico e di rispetto.***

p.I[^] - t. I° ART. 3

(Zone A)

Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree libere circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

p.I[^] - t. I^o ART. 4
(Zone B)

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A (centro storico).
Si considerano parzialmente edificate le zone in cui l'area utilizzata non sia inferiore al 20 % di quella complessiva.
La sussistenza del suddetto rapporto è stata verificata per superfici non superiori ai 10.000 mq.

p.I[^] - t. I^o ART. 5
(Zone C)

Sono le parti del territorio destinate prevalentemente a nuovi complessi residenziali e che risultano parzialmente o totalmente inedificate.

p.I[^] - t. I^o ART. 6
(Zone D)

Sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali o ad essi assimilati, nonché quelle destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi .

p.I[^] - t. I^o ART. 7
(Zone E)

Sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale e alla valorizzazione dei loro prodotti.

p.I[^] - t. I^o ART. 8
(Zone G)

Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale quali le strutture del terziario, l'istruzione secondaria superiore, i musei, i parchi comunali, gli ospedali, gli scali ferroviari, i depuratori, gli impianti di potabilizzazione, gli inceneritori, gli impianti per la valorizzazione di prodotti alimentari in genere.

p.I[^] - t. I^o ART. 9
(Zone H)

Sono le parti di territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali le zone di rispetto attorno al centro abitato, le fasce lungo le strade statali, provinciali e comunali.

p.I[^] Titolo II° (t.II°)
(Normativa specifica di zona)

p.I[^] - t.II° ART. 10
(Zone A)

Sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree libere circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Gli interventi edilizi sono di norma subordinati alla predisposizione di **piani particolareggiati (P.P.)** o **piani di recupero urbano (P.R.U.)**.

p.I[^] - t.II° ART. 11
(Piano particolareggiato)

Il **piano particolareggiato (P.P.)** è uno strumento attuativo del P.U.C. teso a disciplinare il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree. Sono da considerarsi **piani particolareggiati** anche i **piani di riqualificazione urbanistica ambientale** delle omonime zone ed i **piani dei parchi e delle aree verdi**.

I Piani Particolareggiati sono di **iniziativa pubblica**.

Alla formazione del Piano possono partecipare anche i soggetti privati interessati.

Il piano particolareggiato deve:

- * contribuire al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti edilizi nel loro complesso anche mediante ristrutturazione urbanistica, con l'eventuale previsione di un diverso assetto viario e di una diversa distribuzione dei volumi edilizi, verificando, nel contempo, l'adeguata dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie e prevedendone, ove necessario, l'integrazione al fine di evitare fenomeni di segregazione sociale e funzionale;
- * migliorare la qualità a livello di organismo abitativo con il recupero del patrimonio edilizio abbandonato, degradato o sotto utilizzato attraverso modalità per l'esecuzione degli interventi indispensabili a consentire lo svolgimento adeguato alle attività residenziali, produttive e dei servizi;
- * individuare, nell'ambito interessato al piano, gli edifici da demolire in tutto o in parte, quelli da ricostruire e le aree nelle quali è prevista la nuova edificazione;
- * riqualificare, nel caso del piano di riqualificazione ambientale, i suoli e le coperture vegetali, anche prevedendo gli eventuali elementi di arredo e di servizio
- * consentire l'adeguata fruizione dei parchi e delle aree verdi, nel pieno rispetto delle masse vegetali esistenti eventualmente da potenziare, attraverso un complesso di arredi ed attrezzature, inclusi impianti sportivi a terra e piani d'acqua, garantendo l'accessibilità carrabile in idonei parcheggi di scambio e la fruizione pedonale e ciclabile attraverso un sistema di sentieri ad essi interconnessi.

Il piano particolareggiato, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'Albo Professionale, dovrà contenere i seguenti elaborati:

- * relazione tecnica illustrante i criteri informativi che hanno portato alla soluzione progettuale, nonché il piano finanziario relativo all'intervento;
- * planimetria stralcio del P.U.C. vigente, con l'individuazione della zona oggetto del piano; la suddivisione in zone, a diverse destinazioni d'uso, delle aree ricomprese nel piano in scala non inferiore a 1:500;
- * le reti stradali e le principali infrastrutture in scala non inferiore a 1:500, i dati altimetrici di ciascuna zona (profili) in scala non inferiore a 1:200;
- * le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze in scala non inferiore a 1:200;
- * gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- * gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a ristrutturazione edilizia od urbanistica;
- * le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
- * gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- * le norme tecniche di attuazione con la precisazione in dettaglio delle modalità operative degli interventi;

Nel caso in cui il **P.P.** interessi, in tutto od in parte, più zone omogenee e coinvolga anche proprietà di aree destinate a standard urbanistici la convenzione deve contenere:

- * la dichiarazione di tutti i soggetti proponenti della disponibilità delle aree del comparto edificatorio oggetto di pianificazione attuativa;
- * l'impegno alla realizzazione di tutte le volumetrie programmate sulla base degli indici di fabbricabilità previsti dal piano;
- * l'obbligazione alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree su cui insiste la viabilità prevista dal **P.P.** nonché delle aree destinate all'**E.E.P.**, al verde pubblico, ai parcheggi ed ai servizi, eccettuate quelle di interesse comune e nelle quali intendono realizzare attrezzature e servizi, previo impegno formale idoneo a garantirne la realizzazione, la gestione e la manutenzione;
- * l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o al pagamento del corrispettivo di tali opere qualora vengano realizzate dall'Amministrazione Comunale.

In assenza di **P.P.** sono consentiti solo interventi di risanamento conservativo.

Gli ampliamenti previsti dal Piano Particolareggiato non possono comunque superare l'indice medio di zona.

p.I[^] - t.II^o **ART. 12**
(Zone B)

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A (centro storico).
La sussistenza del suddetto rapporto è stata verificata per superfici non superiori ai 10.000 mq.
In ogni caso sono consentiti sugli immobili esistenti gli interventi definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della L. 457/78 , nel rispetto delle prescrizioni generali del **N.R.E.**.

Qualora gli interventi riguardino ricostruzioni, anche parziali, di volumi, in conseguenza di demolizioni essi devono rispondere altresì alle prescrizioni relative alle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti stabilite per ciascuna sottozona ed in particolare:

- * per gli interventi che comportino modifiche alla destinazione d'uso, nonché quelli di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della L.457/78 è obbligatorio uno studio planovolumetrico esteso a tutti gli edifici, ivi comprese le aree di pertinenza.
- * non potranno essere realizzati edifici con indice di fabbricabilità fondiaria superiore a quanto previsto dai **P.P.** attualmente in vigore per le singole sub-zone.
- * nel caso di lotti interclusi, sempre nei limiti dell'indice della sub-zona, possono essere consentiti interventi edilizi residenziali purché vengano effettuate le prescritte cessioni gratuite di aree al Comune nella misura di 18 mq per abitante, che possono essere destinate per intero a parcheggi pubblici ed eventualmente reperite nei piani pilotis, nei seminterrati o nei piani intermedi, assicurandone l'accessibilità e la fruibilità.

Nei casi di accertata impossibilità al reperimento delle aree si applicano le disposizioni di cui all'art. 9 del **N.R.E.**.

- * per tutti gli interventi edilizi sull'edificato esistente, ad eccezione di quelli assimilati agli interventi di nuova costruzione, è ammesso il mantenimento delle volumetrie esistenti.
- * l'indice fondiario potrà essere superato, sino al massimo di 4,50 (semintensivo), solo in presenza di un planovolumetrico esteso all'intero **isolato**, intendendosi con "isolato" quella porzione di area delimitata da un assetto viario definito.

*

Nel caso di preesistenze recenti e già definite il planovolumetrico può non considerarle.

Sono, comunque, consentiti interventi su edifici o su lotti non edificati, a condizione che siano lotti interclusi.

Sono le zone di completamento volumetricamente già sature che hanno necessità di completamento e di ristrutturazioni, anche urbanistiche, consistenti, al fine di adeguarle sia strutturalmente che formalmente, ad una immagine unitaria.

superficie territoriale	mq	137.095
indice territoriale	mc/mq	3.00
volume ammissibile	mc	411.285
volume esistente	mc	200.227

L'indice di fabbricabilità territoriale é definita in 3.00 mc/mq
Il rapporto di copertura massimo previsto è del 60 %.

p.I - t.II° ART. 13
(Zone C)

Sono le parti del territorio *destinate prevalentemente a nuovi complessi residenziali* e che risultano parzialmente o totalmente inedificate.

Poichè il comune risulta essere di III classe, di cui decreto assessoriale 12 novembre 1982, n. 1586/U per tutte le subzone dovrà essere assicurata la dotazione minima di spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, secondo la seguente ripartizione:

- c) aree per spazi pubblici attrezzati 5.00
- d) aree per parcheggi mq 1.00

In ogni caso, relativamente alle subzone CB il rilascio della concessione edilizia è subordinata alla predisposizione del planovolumetrico interessante l'intero comparto con l'indicazione dei lotti non edificati, della proiezione di massima dell'ingombro degli edifici, della tipologia e delle principali infrastrutture eventualmente carenti.

Esse si suddividono in subzone CB, C1 e C2.

subzone CB indice di fabbricabilità territoriale 1.00 mc/mq

Comprendono le aree parzialmente edificate per le quali è consentita l'edificabilità a completamento di quella preesistente previo studio planovolumetrico esteso all'intero comparto che individui le aree di cessione per viabilità e standards urbanistici e convenzione o atto unilaterale d'obbligo

Per dette subzone sono consentiti, in ogni caso, interventi di adeguamento delle attrezzature a verde e degli spazi pubblici e limitati cambi di destinazione per direzionale, commerciale e servizi in misura non superiore al 40%, senza aumento delle volumetrie originarie autorizzate e convenzionate, previo adeguamento degli standards urbanistici.

comparto CB₁

superficie territoriale	mq	35.401
indice territoriale	mc/mq	1.00
volume ammissibile	mc	35.401

comparto CB₂

superficie territoriale	mq	4.842
indice territoriale	mc/mq	1.00
volume ammissibile	mc	4.842

comparto CB₃

superficie territoriale	mq	1.345
indice territoriale	mc/mq	1.00
volume ammissibile	mc	1.345

subzone C1 e C2

indice di fabbricabilità territoriale 1.00 mc/mq

Comprendono le aree di espansione non edificate

subzona C1: di espansione

superficie territoriale	mq	31.785
volume ammissibile	mc	31.785
strumento attuativo		piano di lottizzazione

subzona C2: di espansione.

superficie territoriale	mq	6.793
volume ammissibile	mc	6.793
strumento attuativo		piano di lottizzazione

p.I - t.II° ART. 14
(Zone D)

Sono le parti del territorio *destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali o ad essi assimilati.*

Per la zona omogenea la normativa di riferimento è quella del *piano particolareggiato vigente* ed approvato *dall'amministrazione regionale.*

p.I - t.II° ART. 15
(Zone E)

Sono le parti del territorio *destinate ad usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agropastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.*

Sono altresì le parti del territorio che rivestono particolare importanza sotto il profilo archeologico, morfologico ed ambientale che, pur con le limitazioni specifiche della subzona possono consentire una marginale attività agricola.

L'individuazione delle zone agricole e la loro classificazione definita dal "Piano Particolareggiato delle zone E agricole" adottato dall'amministrazione comunale e approvato dall'amministrazione regionale cui si fa riferimento per la normativa di carattere generale e la suddivisione in zone aventi caratteristiche omogenee sotto il profilo dell'attività agro-silvo-pastorale.

In ogni caso prevalgono le limitazioni di cui al decreto 2266/U che definisce le subzone omogenee riconoscibili in quanto tali e la relativa normativa di seguito riportata e che è stata integrata dalla normativa di cui al succitato piano particolareggiato.

Per tutte le subzone l'indice fondiario massimo, salvo diversa prescrizione specifica, è stabilito rispettivamente in:

- a) 0,03 mc/mq per le residenze;
- b) 0,01 mc/mq per punti di ristoro, insediamenti, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee;
- c) 0,01 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili purchè rispondenti a requisiti di sicurezza per il coefficiente di inquinamento acustico e radiomagnetico.

Le opere di cui ai punti b) e c) saranno di volta in volta autorizzate e quelle di cui al punto c) non potranno essere ubicate ad una distanza inferiore a mt 500 dal perimetro del centro urbano.

Per le opere di cui al punto b) l'indice può essere incrementato sino al limite massimo di 0,50 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale, previo nulla osta dell'Assessore Regionale competente in materia urbanistica.

Per la determinazione della densità edilizia non vengono computati i volumi tecnici necessari per le opere connesse alla conduzione agricola o zootecnica del fondo o alla valorizzazione dei prodotti, quali stalle, magazzini, silos, rimesse, serre, capannoni per prima lavorazione o imballaggio e simili.

Quando per tali opere si superi l'indice di 0,10 mc/mq è necessario il conforme parere oltre che dell'organo urbanistico regionale anche dell'organo tecnico regionale competente in materia di agricoltura nell'ambito del territorio interessato, che devono verificare l'effettiva destinazione d'uso agricolo dell'opera entro il termine di 60 gg. dalla presentazione dell'istanza.

Per gli insediamenti od impianti con volumi superiori ai 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'insediamento è subordinata al parere favorevole degli Assessorati regionali competenti in materia di agricoltura, programmazione, urbanistica ed ambiente, che dovrà essere espresso entro 30 gg. dal ricevimento della pratica.

Sono comunque ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 31 della L. 457/78.

Nelle aree destinate ad attività agricole, silvo-pastorali e forestali sono da ritenersi prioritari i seguenti obiettivi:

- * la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, silvicolo, pastorale e forestale;
- * la tutela e l'efficienza delle unità di produzione, ottenute anche mediante il loro accorpamento;
- * ogni altro intervento atto a soddisfare le economiche delle unità produttive.

Le zone agricole del territorio comunale sono suddivise nelle seguenti *subzone*:

- * **subzona E.2** *Zone agricole di primaria importanza (interventi privati);*
- * **subzona E.2** *Zone agricole di primaria importanza (interventi privati);*
- * **subzona E.3** *Zone agricole periurbanè*
- * **subzona E.5** *Zone agricole di interesse archeologico;*
- * **subzona E.5** *Zone agricole marginali di interesse fluviale;*
- * **subzona E.5** *Zone agricole marginali di interesse archeologico;*

Anche nelle zone non specificatamente interessate, qualora nelle aree oggetto degli sia accertata la presenza di eventuali reperti archeologici (nuraghi, tombe, ecc.) dovrà comunque essere rispettata la distanza di m 50 dagli eventuali reperti e data preventiva comunicazione alla Soprintendenza ai Monumenti e alle Antichità competente per territorio.

E' incompatibile con la destinazione di zona l'apertura o l'ampliamento di cave e discariche non autorizzate secondo le procedure previste dalla legislazione vigente in materia.

Le cave abbandonate dovranno essere sistemate in base a modalità da concordare con l'Amministrazione Comunale, con un piano di ripristino dei luoghi.

Per qualsiasi alterazione naturale, anche se provvisoria, delle condizioni del terreno non intesa all'esercizio dell'attività agricola (sterri, rinterrì, accatastamenti di materiali), dovrà essere preventivamente richiesta la relativa concessione, che potrà essere rilasciata soltanto ove giustificata da obiettive esigenze dello stato dei luoghi e comunque ove sia intesa al miglioramento ed al ripristino dell'ambiente naturale preesistente.

E' fatto divieto di alterare il deflusso naturale delle acque di pioggia o di corsi d'acqua superficiali, di alterare comunque il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale o di provocare inquinamento.

Nelle zone soggette a vincoli idrogeologico, fluviale e nelle aree attrezzate a parco è comunque vietata qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia, da parte di soggetti privati, che comporti la modifica dei luoghi, se non finalizzata alla valorizzazione naturale dell'ambiente, alla pubblica fruizione, alla salvaguardia ed allo sviluppo del patrimonio esistente di aree ed edifici ai quali venga riconosciuto particolare valore di tutela.

Per l'uso agro-silvo-pastorale delle *subzone* E si rimanda a quanto prescritto nel *Piano Particolareggiato* delle zone E (agricole) redatto dal gruppo di lavoro costituito dal Prof. Dr. Mario Agelli – Ing. Sebastiano Bitti – Dr. Giuseppe Delogu – P.A. Antonio Gasperini – geom. Daniela Marini – Dr. Giovanni Mele . Dr.ssa Anna Sanna – Arch. Stephane Van Der Meulen.

Normativa specifica delle subzone

subzone E2

Sono le aree vaste che, pur non avendo allo stato attuale tutte le caratteristiche previste dalle direttive regionali, presentano una struttura fondiaria e caratteristiche elementari di infrastrutturazione tali da poter prevedere, con un apposito piano zonale di sviluppo agricolo, una facile ristrutturazione produttiva ed un potenziamento di quella attuale, sostanzialmente rivolta al pascolo ed al settore lattiero caseario.

La presenza inoltre di aziende di dimensione media, rispetto al contesto, può far prevedere l'esigenza di creare le condizioni, mediante la ristrutturazione dell'assetto fondiario, per l'organizzazione di centri rurali con funzione di servizio.

Ai fini delle direttive agricole regionali è possibile la realizzazione di infrastrutture necessarie allo sviluppo delle attività economiche e la localizzazione di servizi connessi alla residenza.

Nella sottozona sono comunque ammessi gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli riguardanti la ristrutturazione e la costruzione di nuovi edifici da adibire all'attività agricola ed alla residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale in funzione della conduzione del fondo.

Le concessioni edilizie o le autorizzazioni sono rilasciate esclusivamente.

- all'imprenditore agricolo singolo o associato;
- al titolare o al legale rappresentante dell'azienda agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli.

La realizzazione di impianti per allevamenti zootecnici e per la lavorazione di prodotti agricoli è subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti.

Per gli edifici esistenti in contrasto con le presenti norme sono ammessi esclusivamente interventi di straordinaria manutenzione.

subzone E3

Sono aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario che sono utilizzabili per scopi agricoli produttivi di carattere individuale.

Nelle zone, situate in fregio agli abitati o comunque da essi facilmente accessibili, è possibile esercitare l'attività agricola non a titolo principale, durante il tempo libero e per autoconsumo (*agricoltura periurbana*).

In dette zone è consentita l'edificazione di piccole costruzioni di tipo tradizionale in pietrame, non abitabili da adibire a rimessaggio degli attrezzi agricoli necessari alla conduzione del fondo, con un indice di 0,02 mc/mq e su un lotto minimo di 2.000 mq, comunque preesistente al 2.000 e quindi senza alterazione della maglia fondiaria, coperte con tetto a falde e con altezza massima al colmo di mt 3.

L'eventuale vano interrato non partecipa al computo della volumetria.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al risanamento dell'area, con demolizione di ogni precedente costruzione eseguita in precario, rimozione di baracche prefabbricate, di materiali rilasciati allo scoperto e quantaltro rechi pregiudizio ai luoghi.

In ogni caso nell'esercizio dell'attività agricola periurbana è vietata qualsiasi alterazione della massa vegetale costituita dalle alberature di alto fusto.

subzone E5

Sono aree caratterizzate dalla presenza di elementi morfologici-ambientali di pregio o interessate da siti archeologici, storico-monumentali, idrologici ed agropedologici di valore paesistico-ambientale.

La marginalità per gli usi agricoli deriva dalla esigenza di preservare i luoghi nella loro integrità.

Potrebbero essere classificati come zone H di salvaguardia ma l'esistenza di vincoli di natura diversa ne garantisce la non trasformabilità.

Di norma non sono consentiti nuovi interventi residenziali e non sono derogabili gli indici generali della zona E anche per gli impianti agricoli.

Sono consentite ristrutturazioni e piccoli ampliamenti, sempre nel rispetto degli indici, qualora si rendano necessari e previo l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni.

p.l^a - t.II° ART. 16
(Zone G)

Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale quali le strutture del terziario, la residenzialità connessa, l'istruzione secondaria superiore, i musei, i parchi comunali, gli ospedali, gli scali ferroviari, i depuratori, gli impianti di potabilizzazione, gli inceneritori, gli impianti per la valorizzazione di prodotti alimentari in genere.

Normativa specifica di zona:

subzona G1 – Servizi Generali

indice territoriale	mc/mq	1.40
superficie territoriale	mq	20.509
volume ammissibile	mc	28.713
superficie parcheggi	mq	6.569
Pubblico	mc	11.485
addetti	n°	34
strumento attuativo		piano particolareggiato

subzona G2 - Serbatoio

superficie territoriale	mq	1.944
-------------------------	----	-------

subzona G3 - Cimitero

superficie territoriale	mq	2.264
-------------------------	----	-------

subzona G4 – Caserma dei Carabinieri

indice territoriale	mc/mq	1.40
superficie territoriale	mq	2.045
volume ammissibile	mc	2.863
superficie parcheggi	mq	654
strumento attuativo		piano particolareggiato

p.I[^] - t.II^o ART. 17
(Zone H)

Le parti di territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali le zone di rispetto attorno al centro abitato, le fasce lungo le strade statali, provinciali e comunali.

Sono così suddivise:

subzona H1: di salvaguardia stradale

subzona H2: di salvaguardia cimiteriale;

subzona H3: di salvaguardia monumentale – chiesa di S. Pietro;

Sono le aree che il P.U.C. ha individuato come zone **H** in quanto ritenute di interesse pubblico per la formazione di aree verdi attrezzate a parco o di salvaguardia.

Le zone H sono maggiormente costituite dalle aree che, in forza di leggi statali o regionali, sono destinate a fasce di rispetto a protezione delle infrastrutture di rete o puntuali.

Per esse si applica la normativa delle zone **H** che prevede la non trasformabilità delle medesime, senza dar luogo a volumetrie e mantenendo le caratteristiche di aree di salvaguardia.

Sono tuttavia ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c dell'art. 31 della L. 457/78.

In esse è consentito inoltre l'esercizio della attività agricola.

E' incompatibile con la destinazione di zona l'apertura o l'ampliamento di cave.

Le cave abbandonate dovranno essere sistemate in base a modalità da concordare con l'Amministrazione Comunale, con un piano di ripristino dei luoghi.

Per qualsiasi alterazione naturale, anche se provvisoria, delle condizioni del terreno non intesa all'esercizio dell'attività agricola (sterri, rinterri, accatastamenti di materiali), dovrà essere preventivamente richiesta la relativa concessione, che potrà essere rilasciata soltanto ove giustificata da obiettive esigenze dello stato dei luoghi e comunque ove sia intesa al miglioramento ed al ripristino dell'ambiente naturale preesistente.

E' fatto divieto di alterare il deflusso naturale delle acque di pioggia o di corsi d'acqua superficiali, di alterare comunque il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale o di provocare inquinamento.

E' vietata la costruzione di attrezzature, che per ingombro e dimensione, modifichino sostanzialmente le caratteristiche naturali dell'area.

Sono ammesse soltanto recinzioni naturali, preferenzialmente costituiti da muretti a secco siepi e simili, o in rete a protezione delle aree coltivate inclusa in siepi, ad eccezione di recinzioni protettive alle colture a carattere provvisorio.

Nelle zone soggette a vincoli idrogeologico, fluviale e nelle aree attrezzate a parco è comunque vietata qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia, da parte di soggetti privati, che comporti la modifica dei luoghi

p.I[^] Titolo III^o (t. III^o)

(Definizioni e parametri edilizi per tutte le zone omogenee)

p.I[^] - t.III^o ART. 18

(Superfici)

Sono superfici di un intervento di trasformazione urbanistica:

** St superficie territoriale (mq)*

è la superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi di pianificazione particolareggiata esecutiva ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione (Sr) e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle aree destinate *a verde pubblico (Svp)* e di *interesse comune (Sic)*.

Non sono comprese nella superficie territoriale:

- * le aree e gli spazi già di uso pubblico;
- * le aree destinate ad uso pubblico dal P.U.C., comprese quelle destinate alla rete principale della viabilità nonché dei relativi nodi e svincoli;
- * le aree destinate a standards urbanistici (S1, S2, S3, S4).

** Sf Superficie fondiaria (mq - ha)*

è costituita dalla superficie indicata come edificabile nelle tavole del P.U.C., dedotti gli spazi già di uso pubblico nonché le aree destinate dalle tavole medesime alla viabilità ed ai relativi nodi e svincoli, nonché le aree destinate a verde pubblico e ad interesse comune, ove previste nei piani di attuazione.

** Sm Superficie minima (mq)*

è la superficie minima da sottoporre a preventivo strumento di attuazione del P.U.C.

p.I[^] - t.III^o ART.19

(Volumi)

Sono volumi di un intervento di trasformazione urbanistica:

** Vt volume territoriale (mc)*

è il volume massimo edificabile ed è dato dal prodotto della superficie territoriale (St) per l'indice di fabbricabilità territoriale (It).

** Vf volume fondiario (mc)*

è il volume massimo edificabile ed è dato dal prodotto della superficie fondiaria (Sf) per l'indice di fabbricabilità fondiaria (If).

** It indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq - mc/ha)*

è il volume unitario costruibile per metroquadrato o ettaro di superficie territoriale.

** If indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq - mc/ha)*

è il volume unitario costruibile per metroquadrato o ettaro di superficie fondiaria.

p.I[^] - t.III^o ART. 20

(Unità minima di intervento e lotto intercluso)

Si definisce *unità minima di intervento* l'area necessaria per qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Nella *zona omogenea A l'Um* definisce l'area per gli interventi di recupero ai sensi della L.05/10/78 n° 457.

Di norma, in attesa della loro definizione in sede di Piano Particolareggiato del Centro Storico, l'*unità minima di intervento* coincide con l'*isolato* o *porzione di esso* qualora coesistano edifici già volumetricamente definiti.

L'indice di fabbricabilità fondiaria da applicarsi non può superare l'indice medio dell'isolato e, nel caso di edificio singolo, 5 mc/mq.

Nelle *altre zone omogenee* l'unità minima di intervento *Um* viene definita dalle norme di attuazione o, se vigenti, dai piani attuativi approvati.

Si definisce *lotto intercluso* un'area edificabile avente una superficie non superiore a mq. 300 nelle zone omogenee A e B delimita da lotti edificati e da spazi pubblici, da viabilità definita e da altre zone omogenee.

Nella zona omogenea A, qualora si verifichi la sussistenza del requisito di cui sopra il lotto intercluso coincide con l'unità minima di intervento (*Um*) salvo diversa indicazione del piano particolareggiato o del piano di recupero urbano sono consentiti gli interventi di recupero ai sensi della L. 05/10/78 n° 457.

Il *lotto intercluso* non deve essere stato oggetto di frazionamento rispetto alle preesistenze interclusive.

Sul lotto intercluso l'edificabilità può avvenire, utilizzando l'indice medio dell'isolato nelle zone omogenee A e B sino al raggiungimento dell'indice massimo anche mediante intervento singolo con concessione edilizia diretta nel rispetto della normativa prevista per la zona e dal nuovo regolamento edilizio comunale.

Nel caso nel lotto insista una preesistenza edilizia che non satura l'intera area di pertinenza si potrà completare l'edificazione sino alla saturazione della volumetria consentita dall'indice di fabbricabilità fondiaria.

*p.I[^] - t.III^o ART. 21
(Standards urbanistici)*

Standards urbanistici per zone omogenee a prevalente destinazione residenziale.

Sono spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi:

- * S1 le *aree per l'istruzione* asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo;
- * S2 le *aree per attrezzature di interesse comune* religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici PT, protezione civile ed altri);
- * S3 le *aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport* effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce lungo le strade;
- * S4 le *aree per parcheggi* (in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della legge n. 765) che, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.

Dovrà essere assicurata per ogni abitante insediato o insediabile la seguente dotazione minima di spazi pubblici (S):

per le zone di completamento (B) e di espansione (C) gli spazi previsti minimi sono i seguenti:

- * S3 5.00 mq. per abitante
- * S4 1.50 mq. per abitante

Per le zone S, sempre che vengano soddisfatti i requisiti minimali previsti per le singole subzone, potranno essere trasferite le destinazioni d'uso qualora venga ravvisata la necessità di una destinazione diversa.

per le zone destinate a insediamenti produttivi i *rapporti massimi* tra gli spazi destinati ad insediamenti produttivi, agli spazi pubblici, alle attività collettive, a verde pubblico, ed a parcheggi sono, anche indipendentemente dalla zona omogenea nella quale si devono insediare, i seguenti:

- * nei nuovi *insediamenti industriali* o ad essi assimilabili la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
- * nei nuovi *insediamenti di carattere commerciale e direzionale*, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta di quelli di cui all'art. 18 della L. 765).

Tale quantità per le zone omogenee A e B può essere ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

p.I[^] - t.III^o ART.22
(Urbanizzazione primaria)

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree.

Ai sensi dell'art. 4 della legge 29-9-1964, n. 847, sono:

** le sedi viarie*

le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

** gli spazi di sosta o di parcheggio*

gli spazi pubblici eventualmente necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti o ad integrazione delle sedi viarie.

** le fognature*

i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico alle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione.

** la rete idrica*

le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessori, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

** la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas*

le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine secondarie, e del gas combustibile per uso domestico, nonché i condotti di allacciamento dei fabbricati alla rete urbana.

** la pubblica illuminazione*

le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

** la rete telefonica*

la rete telefonica ivi comprese le centraline telefoniche al servizio di fabbricati.

** gli spazi di verde attrezzato*

le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.

p.I[^] - t.III^o ART. 23

(Monetizzazione degli oneri per mancata reperibilità di standards urbanistici e parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato)

Limitatamente alle zone omogenee A e B e nei seguenti casi di:

- * interventi su edifici esistenti con modifica di destinazione d'uso;*
- * interventi di ampliamento e di nuova costruzione per usi diversi dall'uso residenziale*
- * variazioni di destinazione d'uso da residenziale ad altra destinazione;*
- * deroghe,*

qualora sia comprovata l'impossibilità di reperire nelle aree di pertinenza o nelle aree immediatamente limitrofe le aree per gli *standards urbanistici* occorrenti per l'intervento e non sia espressamente precluso l'intervento dalla normativa specifica di zona o dalle norme dei piani attuativi, se vigenti, è *consentita la monetizzazione* degli oneri nella misura reale determinata sulla base del costo delle aree al libero mercato e del costo della realizzazione delle opere non eseguite.

La stima del costo unitario per mc rapportato al volume dell'intervento, viene definita ed aggiornata, al pari degli oneri derivanti dall'applicazione della Legge 28/01/77, n° 10, ed assunta con deliberazione del Consiglio Comunale su proposta della giunta municipale.

Le somme derivanti dal conferimento di tali oneri verranno iscritte nell'apposito capitolo e destinate all'acquisizione delle aree ed alle realizzazione delle opere secondo i programmi attuativi.

I volumi tecnici che si rendano indispensabili per la realizzazione di parcheggi di pertinenza del lotto su cui insiste il fabbricato sono da considerarsi volumi tecnici e quindi non facenti parte della cubatura ammissibile o preesistente.

p.I[^] - t.III^o ART.24

(Urbanizzazione secondaria)

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche previsti dall'art. 44 della legge 22.10.1971, n. 865 e dagli artt. 3 e 5 del D.M. 2.4.1968, n. 1444, esclusi i parcheggi.

Sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria le seguenti.

- * gli *asili nido e scuole materne*
- * le *scuole dell'obbligo*
- * i *mercati di quartiere*
- * le *delegazioni comunali*
- * le *chiese ed altri edifici per servizi religiosi*
- * gli *impianti sportivi di quartiere*
- * i *centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie*
- * le *aree verdi di quartiere*

p.I[^] - t.III^o ART. 25

(Aree di pertinenza)

Sono *aree di pertinenza* quelle non utilizzate ed utilizzabili, in tutto o in parte, per interventi di trasformazione edilizia dalla applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria prescritti dal P.U.C. e dalla osservanza delle norme e delle destinazione d'uso ammesse per ciascuna zona omogenea.

Un'area di pertinenza si definisce *saturo* quando sia stato completamente utilizzato l'indice di fabbricabilità territoriale o fondiaria previsto dal P.U.C.

Un'area di pertinenza si definisce *parzialmente saturo* quando l'indice di fabbricabilità territoriale o fondiaria, previsto dal P.U.C. consente incrementi edilizi rispetto al volume preesistente o di progetto.

Le aree residue potranno essere successivamente utilizzate sino alla saturazione nel rispetto delle norme vigenti all'atto della richiesta.

PARTE SECONDA (p.II[^])
(Attuazione del P.U.C.)
(Norme generali, programmi e strumenti attuativi)

p.II[^] Titolo I^o (t.I^o)
(Norme generali)

Le norme di cui ai successivi articoli 26-27-28 rivestono carattere di generalità e si applicano su tutte le aree urbanizzate o di futura urbanizzazione.

p.II[^] - t.I^o ART. 26
(Varianti al P.U.C.)

Costituiscono variante al P.U.C. tutte le modifiche che l'Amministrazione Comunale intende apportare alle N.di A., N.R.E. ed agli elaborati grafici del P.U.C. .

La **variante è generale** se riguarda più di una zona omogenea o se introduce variazioni alle norme, al regolamento od agli elaborati grafici che riguardano l'intero territorio comunale.

La **variante è parziale** se riguarda, in tutto od in parte, una singola zona omogenea o introduce variazioni alle norme specifiche di zona.

p.II[^] - t.I^o ART. 27
(Perimetrazione zone di recupero)

L'Amministrazione Comunale, entro centottanta giorni dalla approvazione del P.U.C., approva la perimetrazione delle **Zone di Recupero** ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 nell'ambito delle quali è necessaria la predisposizione di appositi **Piani di Recupero Urbano**.

In attesa di apposita deliberazione del Consiglio Comunale, tutte le aree del centro storico individuate nel P.U.C. sono da ritenersi perimetrate ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/89.

p.II[^] - t.I^o ART. 28
(Individuazione nuove zone di edilizia residenziale pubblica)

L'Amministrazione Comunale, entro centottanta giorni dalla approvazione **del P.U.C.**, **individua le nuove zone di edilizia residenziale pubblica** nell'ambito delle quali è necessaria la predisposizione di appositi **piani di edilizia economica e popolare**.

Il **piano per l'edilizia economica e popolare**, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche, si attua sia in zone edificate che in zone non edificate con interventi di nuova costruzione e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente.

p.II^ Titolo II° (t.II°)
(Programmi attuativi)

p.II^ - t.II° ART. 29
(Programmi attuativi: elenco)

Sono programmi di attuazione del Piano Urbanistico Comunale:

- * Programma dei lavori pubblici (P.L.P.)
- * Programma di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.)

p.II^ - t.II° ART. 30
(Programma dei lavori pubblici)

Il Comune, a norma della Legge 11/02/1994 n. 109 e successive modificazioni, approva un **programma dei lavori pubblici** da eseguire nel triennio, con l'elenco dei lavori distinto per settore e per priorità, il tutto secondo quanto prescritto nell'art. 13 della citata legge 109.

La redazione del **programma dei lavori pubblici** andrà coordinata con il vigente **P.P.A.**.

Detto programma, da approvare anche ai sensi dell'art. 1 della legge 3/01/1978 n. 1, dopo la sua redazione ed approvazione e fino al suo aggiornamento, diviene il riferimento per quanto attiene alle attività di trasformazione dei suoli proposte da soggetti sia pubblici che privati.

Nel corso dello studio degli **strumenti attuativi** possono essere proposte modificazioni a detto programma da inserire nel suo aggiornamento triennale.

Il **programma dei lavori pubblici**, da eseguire nel triennio, deve contenere l'indicazione dei mezzi stanziati sullo stato di previsione o sul proprio bilancio, nonché disponibili utilizzando, in base alla normativa vigente, contributi o risorse dello Stato, della Regione o di altri Enti Pubblici già stanziati nei rispettivi stati di previsione o bilanci, ovvero acquisibili ai sensi dell'art. 3 del decreto legge 31 ottobre 1990, n. 310, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403 e successive modificazioni.

Il **programma triennale** prevede inoltre l'elenco dei lavori per settore, le priorità di intervento, il piano finanziario complessivo e per settore i tempi di attuazione degli interventi.

Nel programma sono inclusi, secondo un ordine di priorità, per tipologia di opere, solo i lavori di cui sia stato redatto almeno il progetto preliminare e la cui utilità sia accertata sulla base di una verifica delle esigenze cui i lavori debbono corrispondere, delle caratteristiche generali degli stessi, della stima sommaria dei relativi costi, nonché dei benefici economici e sociali conseguibili.

Nel programma è data priorità alla manutenzione e al recupero del patrimonio pubblico, nonché al completamento di lavori già iniziati.

p.II[^] - t.II^o ART. 31

(Programma di edilizia residenziale pubblica)

Il Comune partecipa all'attuazione dei *programmi di edilizia residenziale pubblica e dei programmi di recupero urbano*, di cui al D.L. 5 ottobre 1993, n. 398 convertito in legge 4/12/1993, n. 493.

I programmi sono realizzati al servizio prevalente:

- * del patrimonio di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, localizzato nei piani di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;
- * del patrimonio di edilizia residenziale pubblica dell'I.A.C.P. e del Comune, non ricompresi nei piani suddetti;
- * del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di altri Enti locali o dello Stato.

Per contenere l'investimento pubblico mediante l'apporto di risorse aggiuntive private, i programmi di recupero urbano possono riguardare una o più tipologie d'intervento e precisamente:

- * interventi di recupero di edifici pubblici all'interno degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica indicati all'art. 3 del D.M. 1 dicembre 1994, anche con la realizzazione di volumetrie aggiuntive;
- * interventi di edilizia residenziale e non residenziale, di completamento ed integrazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica di cui al suindicato articolo 3, localizzati all'interno degli stessi od in aree contigue o prossime agli stessi insediamenti che possono prevedere interventi di recupero di edilizia residenziale pubblica, la realizzazione, la manutenzione, l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e l'inserimento di elementi di arredo urbano;
- * interventi di edilizia residenziale e non residenziale, localizzati in aree anche esterne agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 3 del D.M. suindicato, da utilizzare per alloggi parcheggio compatibilmente con la finalità del recupero dell'edilizia residenziale pubblica.

p.II^ Titolo III° (t.II°)
(Strumenti attuativi)

p.II^ - t.III° ART. 32
(Strumenti attuativi: elenco)

Sono strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale:

- * **il piano particolareggiato (P.P.)**
- * **il piano di recupero urbano (P.R.U.)**
- * **il piano di recupero ambientale norme e procedure (P.R.A.)**
- * **il piano di lottizzazione convenzionata (P.di L.)**
- * **il piano di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)**
- * **il piano per insediamenti produttivi (P.I.P.)**
- * **la concessione e l'autorizzazione edilizia**

p.II^ - t.III° ART. 33
(Piano particolareggiato)

Il **piano particolareggiato (P.P.)** è uno strumento attuativo del P.U.C. teso a disciplinare il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree. Sono da considerarsi **piani particolareggiati** anche **i piani di riqualificazione urbanistica ambientale** delle omonime zone ed **i piani dei parchi e delle aree verdi**.

I Piani Particolareggiati sono di **iniziativa pubblica**.

Alla formazione del Piano possono partecipare anche i soggetti privati interessati.

Il piano particolareggiato deve:

- * contribuire al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti edilizi nel loro complesso anche mediante ristrutturazione urbanistica, con l'eventuale previsione di un diverso assetto viario e di una diversa distribuzione dei volumi edilizi, verificando, nel contempo, l'adeguata dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie e prevedendone, ove necessario, l'integrazione al fine di evitare fenomeni di segregazione sociale e funzionale;
- * migliorare la qualità a livello di organismo abitativo con il recupero del patrimonio edilizio abbandonato, degradato o sotto utilizzato attraverso modalità per l'esecuzione degli interventi indispensabili a consentire lo svolgimento adeguato alle attività residenziali, produttive e dei servizi;
- * individuare, nell'ambito interessato al piano, gli edifici da demolire in tutto o in parte, quelli da ricostruire e le aree nelle quali è prevista la nuova edificazione;
- * riqualificare, nel caso del piano di riqualificazione ambientale, i suoli e le coperture vegetali, anche prevedendo gli eventuali elementi di arredo e di servizio
- * consentire l'adeguata fruizione dei parchi e delle aree verdi, nel pieno rispetto delle masse vegetali esistenti eventualmente da potenziare, attraverso un complesso di arredi ed attrezzature, inclusi impianti sportivi a terra e piani d'acqua, garantendo l'accessibilità carrabile in idonei parcheggi di scambio e la fruizione pedonale e ciclabile attraverso un sistema di sentieri ad essi interconnessi.

Il piano particolareggiato, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'Albo Professionale, dovrà contenere i seguenti elaborati:

- * relazione tecnica illustrante i criteri informativi che hanno portato alla soluzione progettuale, nonché il piano finanziario relativo all'intervento;
- * planimetria stralcio del P.U.C. vigente, con l'individuazione della zona oggetto del piano; la suddivisione in zone, a diverse destinazioni d'uso, delle aree ricomprese nel piano in scala non inferiore a 1:500;
- * le reti stradali e le principali infrastrutture in scala non inferiore a 1:500, i dati altimetrici di ciascuna zona (profili) in scala non inferiore a 1:200;
- * le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze in scala non inferiore a 1:200;
- * gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- * gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a ristrutturazione edilizia od urbanistica;
- * le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
- * gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- * le norme tecniche di attuazione con la precisazione in dettaglio delle modalità operative degli interventi;

Il piano particolareggiato

Nel caso in cui il P.P. interessi, in tutto od in parte, più zone omogenee e coinvolga anche proprietà di aree destinate a standard urbanistici la convenzione deve contenere:

- * la dichiarazione di tutti i soggetti proponenti della disponibilità delle aree del comparto edificatorio oggetto di pianificazione attuativa;
- * l'impegno alla realizzazione di tutte le volumetrie programmate sulla base degli indici di fabbricabilità previsti dal piano;
- * l'obbligazione alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree su cui insiste la viabilità prevista dal P.P. nonché delle aree destinate all'E.E.P., al verde pubblico, ai parcheggi ed ai servizi, eccettuate quelle di interesse comune e nelle quali intendono realizzare attrezzature e servizi, previo impegno formale idoneo a garantirne la realizzazione, la gestione e la manutenzione;
- * l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o al pagamento del corrispettivo di tali opere qualora vengano realizzate dall'Amministrazione Comunale.

p.II[^] - t.III^o ART. 34

(Piano di recupero urbano)

Il ***piano di recupero urbano (P.R.U.)*** è uno strumento attuativo del P.U.C. teso a disciplinare il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, compresi nel centro storico (zona A) oppure nelle ***zone di recupero***, anche diverse dalle zone A, individuate con deliberazione del Consiglio Comunale.

I piani di recupero urbano devono:

- * contribuire al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti edilizi nel loro complesso anche mediante ristrutturazione urbanistica, con l'eventuale previsione di un diverso assetto viario e di una diversa distribuzione dei volumi edilizi, verificando, nel contempo, l'adeguata dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie e prevedendone, ove necessario, l'integrazione al fine di evitare fenomeni di segregazione sociale e funzionale;
- * migliorare la qualità a livello di organismo abitativo con il recupero del patrimonio edilizio

abbandonato, degradato o sotto utilizzato attraverso modalità per l'esecuzione degli interventi indispensabili a consentire lo svolgimento adeguato alle attività residenziali, produttive e dei servizi;

- * favorire il mantenimento delle funzioni tradizionali e, per quanto in particolare riguarda l'ambito del centro storico, la permanenza dei residenti;
- * adeguare la qualità tecnica delle costruzioni con interventi tesi al consolidamento statico degli edifici in accettabili condizioni, mediante operazioni di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, al fine di poter essere utilizzati per lo svolgimento delle funzioni originarie ovvero per destinazioni d'uso compatibili con il contesto attuale in cui gli stessi ricadono;
- * individuare, nell'ambito interessato al piano, gli edifici da demolire in tutto o in parte, quelli da ricostruire e le aree nelle quali è prevista la nuova edificazione.

Il **piano di recupero** è lo strumento per il recupero del patrimonio edilizio esistente, pubblico o privato, nelle zone dichiarate degradate, in qualsiasi zona territoriale omogenea si trovino ubicate (art. 22 della L.R. 45/78).

I **piani di recupero urbano** possono essere:

- * **di iniziativa comunale**
- * **di iniziativa privata**

Piani di recupero urbano di iniziativa comunale

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere alla predisposizione di **piani di recupero** delle aree individuate ai sensi dell' art. 27 della Legge n. 457/78.

Alla proposta deve essere allegato il progetto, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'albo professionale, contenente i seguenti elaborati:

- * relazione tecnica illustrante i criteri informativi che hanno portato alla soluzione progettuale con particolare riferimento ai calcoli ed ai dati relativi ai parametri edilizi ed urbanistici adottati.
- * planimetria stralcio del P.U.C. vigente con l'individuazione della zona di recupero entro cui ricade l'intervento, dell'area e/o degli immobili interessati al piano.
- * planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, dello stato di fatto, contenente le indagini sugli edifici esistenti, sulla loro tipologia edilizia e funzionale e sulle loro condizioni statiche ed igieniche.
- * planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, rappresentante lo stato di fatto, delle attrezzature esistenti, della viabilità e delle reti canalizzate.
- * planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, contenenti le proposte progettuali e, in particolare, l'individuazione delle unità minime di intervento nonché le operazioni ammesse per gli edifici e per le aree ricadenti all'interno del piano.
- * profili regolatori, in scala non inferiore a 1:200 rappresentanti la situazione attuale e le variazioni conseguenti alle proposte progettuali.
- * planimetrie, in scala 1:200, relative alla eventuale nuova edificazione ed agli edifici per i quali sono previsti interventi di modificazione strutturale e/o funzionale.
- * norme tecniche di attuazione con la precisazione in dettaglio delle modalità operative degli interventi.
- * planimetrie storiche catastali con riferimento alle trasformazioni storiche dell'area oggetto del piano e l'elenco degli eventuali proprietari degli immobili per i quali si prevede l'acquisizione al patrimonio comunale.

Piani di recupero di iniziativa privata

I proprietari di immobili e di aree rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati possono presentare da soli o riuniti in consorzio volontario all'Amministrazione Comunale proposte di ***piani di recupero urbano***.

Alla proposta deve essere allegato il progetto, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'albo professionale, contenente i seguenti elaborati:

- * relazione tecnica illustrante i criteri informativi che hanno portato alla soluzione progettuale, con particolare riferimento ai calcoli ed ai dati relativi ai parametri edilizi ed urbanistici adottati, ed il lavoro di indagine effettuato.
- * planimetria stralcio del P.U.C. vigente con l'individuazione della zona di recupero entro cui ricade l'intervento dell'area e/o degli immobili interessati alla proposta di piano.
- * planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, dello stato di fatto, contenente le indagini sugli edifici esistenti, sulla loro tipologia edilizia e funzionale e sulle loro condizioni statiche ed igieniche.
- * planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, rappresentante lo stato di fatto, delle attrezzature esistenti, della viabilità e delle reti canalizzate.
- * planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, contenenti le proposte progettuali ed, in particolare, l'individuazione delle unità minime di intervento nonché le operazioni ammesse per gli edifici e per le aree ricadenti all'interno del piano.
- * profili regolatori, in scala non inferiore a 1:200, rappresentante la situazione attuale e le variazioni conseguenti alle proposte progettuali.
- * planimetrie, in scala 1:200, relative alla eventuale nuova edificazione ed agli edifici per i quali sono previsti interventi di modificazione strutturale e/o funzionale.
- * norme tecniche di attuazione con la precisazione in dettaglio delle modalità operative degli interventi.
- * planimetrie catastali con riferimento alle trasformazioni storiche dell'area oggetto del piano e l'elenco degli eventuali proprietari degli immobili per i quali si prevede l'acquisizione al patrimonio comunale.
- * atto da cui risulti che i proprietari proponenti il P.R.U. rappresentano, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 degli immobili interessati dallo studio.

p.II[^] - t.III^o ART. 35

(Piano di recupero ambientale)

Il ***piano di recupero ambientale*** deve indicare la situazione le norme del recupero ambientale e di ripristino dello stato dei luoghi.

Il ***P.R.A.*** deve essere finalizzato alla salvaguardia dell'ambiente, alla tutela delle condizioni geologiche, biologiche ed idriche e alla valorizzazione turistica dell'area.

Il ***piano di recupero ambientale (P.R.A.)*** è uno strumento attuativo del P.U.C. teso a disciplinare il recupero ambientale dell'area nella quale insistono attività estrattive di cava

Alla proposta deve essere allegato il progetto, redatto da un tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni ed iscritto all'albo professionale, contenente i seguenti elaborati:

- * relazione tecnica illustrante i criteri informativi che hanno portato alla soluzione progettuale, con particolare riferimento ai calcoli ed ai dati relativi ai parametri edilizi ed urbanistici adottati, ed il lavoro di indagine effettuato;

- * planimetria stralcio del P.U.C. vigente con l'individuazione della zona di recupero entro cui ricade l'intervento dell'area e/o degli immobili interessati alla proposta di piano;
- * planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, dello stato di fatto;
- * planimetrie, in scala non inferiore a 1:500, contenenti le proposte progettuali;
- * profili regolatori, in scala non inferiore a 1:200, rappresentante la situazione attuale e le variazioni conseguenti alle proposte progettuali;
- * planimetrie, in scala 1:200, relative all'intervento proposto (con particolare riferimento al ripristino dei luoghi);
- * norme tecniche di attuazione con la precisazione in dettaglio delle modalità operative dell'intervento;
- * planimetrie catastali;
- * studio di compatibilità paesistico ambientale.

p.II[^] - t.III^o ART. 36

(Piano di lottizzazione convenzionata)

Il *piano di lottizzazione convenzionata* (P. di L.) di iniziativa privata è uno strumento attuativo del P.U.C. che riguarda unicamente le zone omogenee C (di espansione residenziale), G (servizi di carattere generale).

Il P. di L., tenendo conto della normativa specifica di zona, deve:

- * assicurare un corretto inserimento nel territorio della proposta di volumetrie insediabile in relazione ai siti edificabili con particolare riguardo alla conformazione morfologica ed alle preesistenze vegetative;
- * garantire la dotazione degli standards urbanistici;
- * favorire o migliorare il contesto delle aree di contorno con particolare riferimento alle carenze infrastrutturali registrabili localmente;
- * promuovere la concentrazione di spazi di relazione favorendo l'accessibilità degli stessi ai disabili ed ove occorra prevedere volumetrie di servizio adeguate all'insediamento previsto.

Il *piano di lottizzazione* deve essere redatto da professionista abilitato a norma di legge e deve comprendere i seguenti elaborati:

- * planimetria in scala 1:10.000 da cui risulti l'inserimento della lottizzazione nella zona del territorio comunale;
- * planimetria in scala 1:1.000 con l'indicazione dei capisaldi di riferimento planoaltimetrico e delle presenze naturalistiche ed ambientali;
- * planimetria in scala non inferiore a 1:1.000 con l'individuazione delle aree edificabili, di quelle destinate al verde e ai servizi pubblici, che devono essere indicate nel numero, tipo e consistenza;
- * planimetria in scala non inferiore a 1:1.000 con l'indicazione della viabilità distinta nelle sue componenti principali e secondarie;
- * planivolumetrico con quote del terreno e curve di livello, in scala non inferiore a 1:5.000, recante l'indicazione dei lotti, delle caratteristiche degli edifici, dei distacchi, delle dimensioni delle strade e degli spazi di circolazione e di sosta in generale;
- * elaborato con l'indicazione della destinazione d'uso degli edifici, in tutte le loro parti;
- * sezioni stradali e tipi edilizi in scala 1:200;
- * relazione illustrativa;
- * convenzione, da stipulare tra il lottizzante ed il Comune, riguardante le modalità esecutive e gli oneri per l'attuazione del piano, come di seguito indicato.

La *convenzione* che il proprietario proponente deve stipulare con il Comune *riguarda le modalità e gli oneri* relativi alla realizzazione del piano di lottizzazione, ed in particolare:

- * la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico del proponente, degli oneri relativi alla realizzazione di dette opere;
- * la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria e la determinazione degli oneri, a carico del proponente, per la realizzazione delle opere stesse;
- * l'eventuale cessione di immobili che vengono offerti dal lottizzante o richiesti dall'Amministrazione Comunale a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- * la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione a carico del lottizzante, da eseguire secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale;
- *

- * l'impegno, da parte della proprietà lottizzante, alla manutenzione delle opere di urbanizzazione, fino alla consegna al Comune, con la precisazione dei tempi e dei modi relativi;
- * l'eventuale impegno per la realizzazione, da parte della proprietà, di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo, parziale o totale, degli oneri di urbanizzazione secondaria nonché i termini ed i modi di esecuzione delle stesse;
- * la precisazione dei termini di tempo previsti per la realizzazione degli insediamenti del piano di lottizzazione;
- * l'importo delle garanzie finanziarie offerte per l'adempimento degli obblighi derivanti dalle previsioni contenute nella lottizzazione stessa;
- * l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'art. 7 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 comma 1) e 4).

p.II^ - t.III° ART. 37
(Piano di edilizia economica popolare)

Il *piano di edilizia economica popolare (P.E.E.P.)*, da attuarsi nelle zone specificatamente individuate per tale destinazione o in esecuzione di programmi attuativi che prevedano una riserva specifica devono, come i piani di lottizzazione:

- * assicurare un corretto inserimento nel territorio della proposta di volumetrie insediabile in relazione ai siti edificabili con particolare riguardo alla conformazione morfologica ed alle preesistenze vegetative;
- * garantire la dotazione degli standards urbanistici;
- * favorire o migliorare il contesto delle aree di contorno con particolare riferimento alle carenze infrastrutturali registrabili localmente;
- * promuovere la concentrazione di spazi di relazione favorendo l'accessibilità degli stessi ai disabili ed ove occorra prevedere volumetrie di servizio adeguate all'insediamento previsto.

Nei *P.E.E.P.* che prevedono interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o parti di edifici, il Comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una convenzione ai sensi dell' art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Nell'ambito dei *P.E.E.P.* è consentita la previsione di attività produttive e terziarie convenzionate purché compatibili e commisurate con la residenza.

Per quanto riguarda il dimensionamento del *P.E.E.P.* nonché le modalità di determinazione del prezzo di cessione delle aree si applicano le disposizioni dell'art. 33 della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, e successive modifiche.

Il piano per l'edilizia economica popolare deve essere redatto da professionista abilitato a norma di legge e deve comprendere i seguenti elaborati:

- * relazione illustrativa dei criteri di impostazione del piano;
- * planimetria stralcio delle previsioni del P.U.C.;
- * una o più planimetrie del piano, disegnate sulla mappa catastale, contenente tutti gli elementi delle previsioni sopra descritte e la suddivisione in zone a diversa destinazione d'uso;
- * grafici in scala compresa fra 1:500 e 1:200 indicanti i profili altimetrici, le tipologie dei fabbricati, le sezioni delle sedi stradali e le sistemazioni a verde o a parcheggi;
- * le norme tecniche di attuazione ed eventuali prescrizioni speciali;
- * piano dei comparti edilizi ed elenchi catastali delle proprietà da espropriare;
- * programmi e fasi di attuazione;
- * relazione sulle spese necessarie alle espropriazioni ed alla esecuzione delle opere pubbliche;
- * quanto altro occorra a consentire la corretta interpretazione del piano.

p.II[^] - t.III^o ART. 38
(Piano per insediamenti produttivi)

Il **piano per insediamenti produttivi (P.I.P.)** adottato, strumento di attuazione del P.U.C., riguarda l'unica zona **D** già individuata con la variante allo strumento urbanistico precedente all'adozione del P.U.C..

Eventuali altre zone industriali o artigianali che dovessero rendersi necessarie per la realizzazione di altri insediamenti dovranno essere individuate con apposita variante al P.U.C..

In tal caso l'adozione potrà avvenire solo mediante P.I.P..

Il **piano per insediamenti produttivi** deve essere redatto da professionista abilitato a norma di legge e deve comprendere i seguenti elaborati:

- * relazione illustrativa dei criteri di impostazione del piano;
- * planimetria stralcio delle previsioni del P.U.C.;
- * una ricognizione, in scala adeguata, delle preesistenze, con censimento puntuale delle destinazioni d'uso attuali ed eventuali proposte di modifica;
- * una o più planimetrie del piano, disegnate sulla mappa catastale, contenente tutti gli elementi delle previsioni sopra descritte e la suddivisione in zone a diversa destinazione d'uso;
- * grafici in scala compresa fra 1:500 e 1:200 indicanti i profili altimetrici, le tipologie dei fabbricati, le sezioni delle sedi stradali e le sistemazioni a verde o a parcheggi;
- * le norme tecniche di attuazione ed eventuali prescrizioni speciali;
- * piano dei comparti edilizi ed elenchi catastali delle proprietà da riassegnare od espropriare;
- * programmi e fasi di attuazione;
- * relazione sulle spese necessarie alle espropriazioni ed alla esecuzione delle opere pubbliche;
- * convenzione od accordo di programma contenente gli obblighi derivanti dalla diversa configurazione del piano o delle modifiche di destinazione d'uso proposte;
- * quanto altro occorra a consentire la corretta interpretazione del piano.

Nel caso di **P.I.P.** riguardanti nuove aree eventualmente individuate gli elaborati ricognitivi dello stato preesistente non sono da prodursi.

p.II^ - t.III° ART. 39

(Concessione ed autorizzazione edilizia)

Gli interventi di trasformazione edilizia sono di norma soggetti a *concessione edilizia*.

Gli interventi soggetti a semplice *autorizzazione* o a ad *asseverazione* sono descritti agli artt. 20 e 21 del N.R.E..

La domanda di *concessione edilizia* deve essere corredata dai seguenti documenti:

- * copia del rilievo aereofotogrammetrico ufficiale;
- * copia della tavola del P.U.C. e della tavola del piano attuativo, qualora esista;
- * una o più planimetrie generali in scala 1:500 o 1:1.000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano e territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
- * planimetrie generali orientate in scala 1:2.000 con le indicazioni delle opere di urbanizzazione primaria esistenti riscontrate presso gli uffici competenti;
- * planimetrie in scala 1:200 corredate dai calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni di legge, alle N.di A. del P.U.C. e del N.R.E. ;
- * progetto quotato in scala 1:100 comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori previsti;
- * pianta del piano terreno di ogni costruzione riportante:
 - l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
 - le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;
 - il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;
 - gli alberi, le aiuole, gli infissi esistenti sul marciapiede fronteggiante l'edificio;
- * particolari costruttivi e architettonici delle facciate della costruzione in scala 1:20 con le relative piante e sezioni;
- * schema in scala 1:100 delle posizioni di prelievo e di immissioni prescritte da norme di legge;
- * completa documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e loro adiacenze;
- * progetto di utilizzazione, sistemazione e arredo degli spazi scoperti;
- * la documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto degli insediamenti produttivi;
- * ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n.10, per la concessione non onerosa e quelli di cui all'art. 7 della medesima legge per l'edilizia sovvenzionata, il rilascio della concessione è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

p.II[^] Titolo IV^o (t.IV^o)
(Piani di settore)

p.II[^] - t.IV^o ART. 40
(Piani di settore: elenco)

Sono *piani di settore* del Piano Urbanistico Comunale:
* il *piano di sviluppo ed adeguamento della rete di vendita*
* il *piano del colore*
* il *piano di riqualificazione ambientale*

p.II[^] - t.IV^o ART. 41
(Piano di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita)

Al fine di favorire una più razionale evoluzione dell'apparato distributivo, il Comune procede alla formazione di un *piano di sviluppo e di adeguamento* della rete di vendita.

Il *piano* di sviluppo, nel rispetto delle previsioni urbanistiche, tende ad assicurare la migliore funzionalità e produttività del servizio da rendere al consumatore e il maggior possibile equilibrio tra installazioni commerciali a posto fisso e la presumibile capacità di domanda della popolazione stabilmente residente e fluttuante, tenuto conto anche delle funzioni svolte dall'ambulante e da altre forme di distribuzione in uso.

Il *piano* rileva altresì la consistenza della rete distributiva in atto nel territorio del comune, detta norme e direttive per lo sviluppo e l'adeguamento della medesima, e può determinare, per i vari settori merceologici, la superficie minima dei locali adibiti alla vendita.

Per il rilascio di nuove autorizzazioni il *piano* determina, eventualmente anche con riferimento a singole zone, il limite massimo in termini di superficie globale, separatamente per settori merceologici, della rete di vendita per generi di largo e generale consumo in modo da promuovere, anche con l'adozione di tecniche moderne, lo sviluppo e la produttività del sistema e da assicurare il rispetto della libera concorrenza nonché un adeguato equilibrio tra le varie forme distributive.

Le disponibilità che si determineranno nel tempo a seguito della cessazione di esercizi esistenti, dovranno essere utilizzate in conformità a quanto determinato dal *piano*.

Il *piano* viene approvato dal consiglio comunale ed è soggetto a revisione quadriennale.

Nei piani particolareggiati devono essere determinati gli spazi eventualmente riservati ai centri commerciali all'ingrosso e al dettaglio, ivi compresi i mercati rionali, ed ai grandi esercizi di vendita con superficie superiore ai millecinquecento metri quadrati, esclusi i magazzini ed i depositi.

p.II[^] - t.IV^o ART. 42
(Piano del colore)

Il *piano del colore (P.d.C.)* detta gli indirizzi per la scelta cromatica relativa ai prospetti degli edifici esistenti da restaurare e per gli edifici da realizzare, articolandoli per ambiti omogenei.

Il *piano* regola anche tutti gli aspetti che riguardano la configurazione e la natura delle componenti degli edifici visibili dalle aree di pubblica circolazione, quali fondi e rilievi, cornicioni, lesene, marcapiani, bugnati, gronde e pluviali, serramenti inclusi stipiti, architravi, cornici, balconate, ringhiere, recinzioni e quant'altro concorra a definire l'immagine esterna degli edifici, ivi incluso il trattamento delle facciate cieche e le scelte relative ai rivestimenti di protezione.

In fase di formazione del *piano* detti indirizzi debbono tenere conto anche dell'arredo urbano e delle esigenze e vincoli per il restauro degli edifici a carattere storico monumentale.

La redazione del *piano* deve partire dalla definizione di una immagine ambientale di riferimento e deve essere preceduta da una fase di analisi storico-filologica condotta su basi archivistiche, iconografiche, che tenga conto delle tecniche costruttive e di ornato tradizionali, della gamma di materiali reperibili in loco cui va data comunque la preferenza.

Il *piano* costituisce, unitamente al *repertorio tipologico* (Abaco dei tipi edilizi) ed al *laboratorio per il recupero* del centro storico l'osservatorio delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche della zona A (art. 81 del N.R.E.).

Il *piano*, redatto da tecnici qualificati, viene approvato dal Consiglio Comunale e, pur fissando dei criteri vincolanti a carattere generale, deve comunque lasciare spazio alle scelte progettuali di dettaglio sia per quanto riguarda i piani attuativi che i singoli interventi edilizi.

La verifica della congruità dei progetti agli indirizzi del P.d.C. è effettuata dalla commissione edilizia.

In attesa dell'approvazione del *piano* la commissione edilizia si atterrà, nella scelta dei colori, alla gamma cromatica ottenibile con l'utilizzo delle terre naturali, per quanto riguarda le altre componenti a quelli ottenibili con l'utilizzo di materiali locali; in particolare per tutti gli interventi nel centro storico va evitato l'impiego di materiali e serramenti che siano in contrasto, come effetto cromatico e visivo, con quelli tradizionalmente usati a Gonnese.

Il Comune potrà inoltre promuovere la riplasmazione cromatica e dell'ornato in ambiti particolari, segnatamente in corrispondenza degli approcci alla città, anche attraverso *piani di recupero urbano o di riqualificazione ambientale*.

p.II^ - t.IV^ ART. 43

(Piano di riqualificazione ambientale)

L'Amministrazione Comunale, per le parti del territorio soggette a degrado ambientale adotta tutte quelle misure tendenti alla loro riqualificazione mediante appositi *piani di riqualificazione ambientale*. I *piani*, oltre alle aree, possono ricomprendere edifici o parte di essi e riguardare *zone omogenee* anche diverse.

I *piani* devono, oltre alla relazione, contenere:

- * le analisi dei luoghi anche in riferimento alle zone circostanti;
- * le destinazioni d'uso e tutte quelle norme di attuazione che consentono di definirne le destinazioni d'uso;
- * i grafici e tutti gli elaborati tecnici occorrenti per descrivere gli interventi da realizzare e l'assetto definitivo dei luoghi e le loro potenzialità;
- * gli studi geopedologici, agronomici e lo studio di impatto ambientale;
- * gli eventuali particolari costruttivi degli interventi proposti.

I *piani* sono adottati con le procedure dei piani particolareggiati ed hanno la medesima efficacia.

PARTE TERZA (p.III[^]) **(Norme transitorie e finali)**

p.III[^] TITOLO UNICO^o (t.u) **(Norme transitorie e finali)**

p.III[^] - t.u. ART. 44 **(Norme di salvaguardia)**

Dalla data di adozione del Piano Urbanistico Comunale e sino alla sua definitiva approvazione da parte dell'organo regionale di controllo vigono le norme di salvaguardia nel senso che prevalgono, in caso di contrasto con la normativa del P.R.G. e dei suoi strumenti attuativi, le norme più restrittive.

p.III[^] - t.u. ART. 45 **(Moratoria)**

Nelle more di approvazione definitiva del P.U.C. restano in vigore gli strumenti attuativi vigenti alla data di adozione del P.U.C. che non contrastino con le *norme di attuazione* e con il *regolamento edilizio*.

p.III[^] - t.u. ART. 46 **(Concessioni o autorizzazioni edilizie assentibili)**

Sempre nel periodo di moratoria di cui al precedente art. 44 sono comunque assentibili:

- * le concessioni od autorizzazioni edilizie per gli interventi ammessi nelle zone A e per gli interventi di cui al titolo I^o, parte II[^], del N.R.E.;
- * le concessioni od autorizzazioni edilizie per gli interventi in esecuzione degli strumenti attuativi adottati o vigenti e non in contrasto con le norme specifiche di zona e le destinazioni d'uso indicate dal P.U.C.;
- * gli interventi e le opere pubbliche;
- * le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- * gli interventi e le opere in esecuzione dei programmi attuativi;
- * gli interventi ammissibili nelle zone omogenee E ed H secondo i parametri urbanistici ed edilizi previsti dal P.U.C. nella normativa specifica di zona.

p.III[^] - t.u. ART. 47

(Criteri di programmazione urbanistica riferita al settore commerciale)

Nelle more della predisposizione di una normativa specifica di cui *al comma 5 dell'art 6, Titolo III del D.Lgs.31 marzo 1998, n.144* (in Gazz. Uff. 24 aprile 1998, n. 95, s.o.) – *Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art.4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n.59 (allegato 1) si applicano* le norme di cui agli allegati 2 e 3 che disciplinano la materia.

allegato 2

Decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 6 ottobre 2000 – Intervento sostitutivo nei confronti della regione Sardegna, per il mancato esercizio delle funzioni amministrative conferite dal decreto legislativo 31 marzo 1988, n.114, art 31, comma 1. (GU n.284 del 5-12-2000)

allegato 3

Indirizzi e Criteri di programmazione commerciale ed urbanistica in attuazione del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 6 ottobre 2000 “intervento sostitutivo nei confronti della regione Sardegna, per il mancato esercizio delle funzioni amministrative conferite dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n° 114, art. 31, comma 1”.

p.III[^] - t.u. ART. 48

(Norme e procedure per la verifica di compatibilità ambientale)

Per tutte le zone omogenee ,qualora gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia rivestano particolare importanza, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere *la Verifica di Incidenza Ambientale* e, nei casi di comprovata necessità, lo *Studio di Compatibilità Paesistico Ambientale* ai sensi delle *Leggi Nazionali e Regionali* vigenti e delle *Direttive Comunitarie* che dovranno avere i contenuti e le procedure dalle stesse previste.

Le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale sono quelle previste dal Decreto del Presidente della Repubblica 12 aprile 1996 (Atto di indirizzo e coordinamento per l'attuazione dell'art. 40, comma 1, della Legge 22 febbraio 1994, n° 146, concernente disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale –G.U. 7 settembre 1996, n° 21) ed in part. gli artt. **5** (Procedura di valutazione di impatto ambientale), **6** (Studio di impatto ambientale), **7** (Giudizio di compatibilità ambientale) e **10** (Procedura di verifica).

p.III[^] - t.u. ART. 49

(Validità del P.U.C.)

Il nuovo Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) ha la validità **di anni venti**.

Non è possibile apportare varianti generali al contenuto del piano, alle norme di attuazione e al nuovo regolamento edilizio entro i primi *novanta giorni* di vigenza a meno che si imponga la revisione parziale per sopravvenute esigenze di interesse generale.

p.III[^] - t.u. ART. 50
(Allegati al P.U.C)

Fanno parte del Piano Urbanistico Comunale, e ne costituiscono parte integrante, i seguenti documenti:

- * la Relazione Generale
- * gli elaborati grafici di Piano
- * le Norme di Attuazione (**N. di A.**)
- * il Regolamento Edilizio (**R.E.**)

Titolo III° (t. III°) (Definizione e parametri edilizi per tutte le zone omogenee)	<i>pagg.14-18</i>
<i>p.I^ - t.III° ART. 18</i> (Superfici)	<i>pag.14</i>
<i>p.I^ - t.III° ART. 19</i> (Volumi)	<i>pagg.14</i>
<i>p.I^ - t.III° ART. 20</i> (Unità minima di intervento e lotto intercluso)	<i>pag.15</i>
<i>p.I^ - t.III° ART. 21</i> (Standards urbanistici)	<i>pag.16</i>
<i>p.I^ - t.III° ART. 22</i> (Urbanizzazione primaria)	<i>pag.17</i>
<i>p.I^ - t.III° ART. 23</i> (Monetizzazione degli oneri per mancata reperibilità di stand ards urbanistici e parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato)	<i>pagg.17-18</i>
<i>p.I^ - t.III° ART. 24</i> (Urbanizzazione secondaria)	<i>pag.18</i>
<i>p.I^ - t.III° ART. 25</i> (Aree di pertinenza)	<i>pag.18</i>
PARTE SECONDA (p. II^) (Attuazione del P.U.C.) (Norme generali, programmi e strumenti attuativi)	<i>pagg.19-34</i>
Titolo I° (t. I°) (Norme generali)	<i>pag.19</i>
<i>p.II^ - t.I° ART. 26</i> (Varianti al P.U.C.)	<i>pag.19</i>
<i>p.II^ - t.I° ART. 27</i> (Perimetrazione zone di recupero)	<i>pag.19</i>
<i>p.II^ - t.I° ART. 28</i> (Individuazione nuove zone di edilizia residenziale pubblica)	<i>pag.19</i>
Titolo II° (t. II°) (Programmi attuativi)	<i>pagg.20-21</i>
<i>p.II^ - t.II° ART. 29</i> (Programmi attuativi: elenco)	<i>pag.20</i>
<i>p.II^ - t.II° ART. 30</i> (Programma dei lavori pubblici)	<i>pag.20</i>
<i>p.II^ - t.II° ART. 31</i> (Programma di edilizia residenziale pubblica)	<i>pag.21</i>