

Comune di Erchie

PUG 2006

PIANO URBANISTICO GENERALE

Consulente scientifico e coordinatore generale
Prof. Arch. Valter Fabietti

Consulente scientifico
Prof. Arch. Sebastiano Carbonara

Progettista:
Ing. Ugo Lonoce



IL SINDACO
(Giuseppe MARCHERITI)

D 1

REGOLAMENTO URBANISTICO

RECEPIMENTO INDICAZIONI CONFERENZA DI SERVIZI DEL 29.07.2009

ATTI ORIGINALI RELATIVI ALLA
DELIBERA G.R. N. 461 del 11/11/2009



G.R. n. 461 del 11/11/2009

Il Dirigente del S.U.R.

(Ing. Nicola GIORDANO)



INDICE GENERALE

CAPITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Contenuti del Regolamento Urbanistico	pag.	3
Art. 2 – Norma di salvaguardia	“	3

CAPITOLO II – PARAMETRI URBANISTICI

Art. 3 – Parametri Urbanistici ed indici edilizi	pag.	4
Art. 4 – Distanze, distacchi, altezze e spazi aperti	“	6
Art. 5 – Allineamento degli edifici	“	8
Art. 6 – Opere soggette a permesso di costruire	“	8
Art. 7 - Opere soggette a permesso di costruire con atto d'obbligo	“	9
Art. 8 – Opere soggette ad autorizzazione	“	9
Art. 9 – Opere e lavori eseguibili di urgenza	“	9
Art. 10 – Il regime legale degli interventi edili dopo la legge 23.11.1996, N°662	“	9
Art. 11 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	“	26
Art. 12 – Standard urbanistici	“	28
Art. 13 – Parcheggi	“	28
Art. 14 – Strade e fasce di rispetto	“	29

CAPITOLO III – INTERVENTI EDILIZI

Art. 15 – Intervento di nuova costruzione	pag.	29
Art. 16 – Intervento di ampliamento	“	30
Art. 17 – Intervento di ristrutturazione edilizia e demolizione	“	30
Art. 18 – Intervento di manutenzione edilizia ordinaria e straordinaria	“	31
Art. 19 – Intervento di conservazione e riqualificazione tipologica	“	32
Art. 20 – Destinazione edilizia delle unità immobiliari	“	33
Art. 21 – Modificazione della destinazione d'uso edilizia	“	36
Art. 22 – Intervento di ristrutturazione urbanistica	“	36
Art. 22 a	“	36
Art. 22 b	“	36

CAPITOLO IV – PIANI ESECUTIVI

Art. 23 - Comparto perequativo	pag.	37
Art. 24 - Programmi d'intervento unitario (PUE)	“	38
Art. 25 - Dotazione di spazi pubblici nei PUE	“	38
Art. 26 - Piani di Recupero	“	39
Art. 27 - Asseveramento, trascrizione su mappa	“	40
Art. 28 - Valorizzazione dei beni archeologici	“	40
Art. 29 - Opere infrastrutturali ed accessorie	“	41

CAPITOLO V – CLASSIFICAZIONE ZONE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 30 – Classificazione urbanistica	pag.	43
Art. 31 – Zone urbanistiche, destinazioni e intensità d'uso	“	45
Art. 32 – Dimensionamento urbanizzativo	“	56

CAPITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Contenuti del Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico specifica le indicazioni riportate nelle tavole del Piano strutturale adottato il 10.01.2007 con delibera n. 3 del Consiglio Comunale, e individua il perimetro del centro abitato, (ex legge 765/67 e L.R. n. 56/80 D.R.G. n. 6320/89, L.R. n. 20/2001), le aree destinate all'edificazione ex novo o al completamento edilizio interne al suddetto perimetro, le aree destinate standards (ex DM n. 1444/68, L.R. n. 56/80, D.G.R. 63/20/89, L.R. n. 20/2001), le aree da attuare mediante piani attuativi e le relative modalità di intervento.

Il Regolamento Urbanistico individua altresì:

- La fascia di verde attrezzato a ridosso del centro abitato e le relative regole per l'intervento
- Il paesaggio agricolo e le regole per l'intervento
- Il sistema delle infrastrutture principali
- Il sistema della viabilità ciclopedonale

Le regole di perequazione urbanistica che presiedono alle azioni di trasformazione urbanistica si fondano sulla classificazione urbanistica di cui al successivo art. 30.

La disciplina dettata dal Regolamento Urbanistico trova applicazione su tutto il territorio comunale.

Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

Relazione

Elaborati grafici di progetto

- Uso del suolo e modalità d'intervento.
- Aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Carta dei vincoli.

Relazione geologico – tecnica e idraulica.

Carta geotecnica.

Carta della pericolosità idraulica.

Norme per le aree soggette a piano attuativo.

Art. 2 – Norma di salvaguardia

Costituiscono salvaguardia del Regolamento Urbanistico fin dalla sua adozione le disposizioni indicate nelle presenti norme.

Le misure di salvaguardia conseguenti all'adozione del presente Regolamento Urbanistico non si applicano:

- a) alle istanze di concessione edilizia, nonché a tutte le pratiche, presentate anteriormente alla data di adozione del Piano, da parte del Consiglio Comunale.
- b) alle Dichiarazioni di Inizio Attività (DIA) presentate anteriormente alla data della deliberazione consiliare di adozione del Regolamento medesimo.

L'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e siano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Alla autorizzazione edilizia ed alla denuncia di inizio attività si applicano, ove non diversamente stabilito, le disposizioni che disciplinano il permesso di costruire.

Poteri di deroga, previa deliberazione del Consiglio Comunale, possono essere esercitati, nei limiti fissati dalle leggi, per interventi pubblici o di interesse pubblico, o generale, da realizzarsi anche a cura di privati, purché gli interventi in questione siano previsti in zone già destinate dal Regolamento Urbanistico a funzioni pubbliche, o di interesse pubblico generale.

CAPITOLO II – PARAMETRI URBANISTICI

Art. 3 – Parametri Urbanistici ed indici edilizi

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione della varie zone del territorio comunale in relazione agli usi del suolo, sono regolate dai parametri e dagli indici come definiti nelle presenti norme.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano nel caso di aree in cui è ammesso l'Intervento edilizio diretto, successivo o meno a Piano Urbanistico Attuativo.

Nel caso di Interventi Edilizi Diretti conseguenti a Piani Urbanistici Attuativi, la somma delle superfici utili e dei volumi costruibili nei singoli lotti non può superare il valore ottenuto applicando rispettivamente l'indice di utilizzazione territoriale all'intera area oggetto del Piano Urbanistico Attuativo.

Per la trasformazione da indici di utilizzazione U (espressi in mq/mq) ad indici di fabbricabilità I espressi in mc/mq) va utilizzata la seguente formula: $I=U*3$ dove il fattore 3 indica l'altezza virtuale del piano.

Gli indici riportati nella presente normativa e nelle Schede norma sono sempre indici massimi.

La trasformazione del territorio comunale è regolata dai seguenti parametri e indici.

- 3.1. – Superficie territoriale "S.T.": rappresenta un'area in mq., di zona nell'ambito della quale il P.U.G. si attua per intervento urbanistico preventivo.

La superficie territoriale è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del P.U.G. ed è invece comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e quelle per l'urbanizzazione secondaria anche se non indicate nelle planimetrie di Piano ma che fosse necessario reperire in sede di attuazione, in conformità alle prescrizioni delle norme specifiche di zona.

- 3.2 – Superficie fondiaria "S.F.": rappresenta un'area, espressa in mq, a destinazione omogenea di zona, nell'ambito della quale il P.U.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, e comprende anche le aree che fosse necessario destinare alle opere di urbanizzazione primaria, non indicate nelle planimetrie di P.U.G..

La superficie fondiaria è misurata al netto delle aree prevista dal P.U.G. per la viabilità od altro uso pubblico ed indicate nelle planimetrie della zonizzazione percentualmente nelle prescrizioni specifiche di zona.

Nel computo della superficie fondiaria o lotto edificabile è compresa la eventuale fascia di rispetto delle strade.

Negli interventi urbanistici preventivi (P.P., ecc.), sono computabili, ai fini del calcolo del volume edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.U.G. cedute dai proprietari gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi collettivi.

- 3.3. – Indice di fabbricabilità territoriale "I.T.": espresso in mc./mq. è il volume "V" massimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale "ST".

- 3.4. – Indice di fabbricabilità fondiaria "I.F.": espresso in mc./mq. è il volume "V" massimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria "SF".

Tale indice si applica normalmente per il calcolo della volumetria realizzabile sia in caso di intervento urbanistico preventivo, sia in caso del rilascio della singola concessione.

- 3.5. – Indice di utilizzazione territoriale “UT”: espresso in mq./mq. è la massima superficie utile “SU” costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale “ST”.
- 3.6. – Indice di utilizzazione fondiaria “UF”: espresso in mq./mq. è la massima superficie utile “SU” costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria “SF”.
- 3.7. – Volume e superficie lordi abitabili convenzionali per abitante insediato o insediabile: per l’osservanza degli standards si assume convenzionalmente che ad ogni abitante corrispondano :
Volume V in mc. – persona = 120,00
Superficie utile lorda = Su – persona = 20,00
- 3.8. – Superficie coperta “SC”: espressa in mq., è la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione dei soli balconi aperti a sbalzo sino a ml. 120, e degli aggetti normali quali pensiline, cornicioni, gronde ed elementi decorativi.
- 3.9. – Superficie utile “SU”: espressa in mq., è la somma delle superfici lorde di tutti i piani i piani fuori ed entro terra, misurata comprendendo tutti gli elementi verticali costituiti da murature, scale, vani ascensori, ecc..
Sono escluse dal computo della superficie utile: le superfici porticate pubbliche e private, le logge rientranti, il cui rapporto fra larghezza e profondità è inferiore alle aree di servizi pubblici cedute ai rispettivi Enti di gestione (gas, telefono, ecc.), le autorimesse e le cantine interrato o seminterrate, ed i locali (volumi tecnici) destinati alle attrezzature tecnologiche. Per l’edilizia economica e popolare sono escluse dal computo della superficie utile anche le aree dei locali accessori generali, come definiti dalle specifiche disposizioni legislative in materia.
Nel computo della Superficie Utile, da calcolare per la ricostruzione, sono escluse le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili e chiostrine, i balconi e le logge murate e le costruzioni in precario provvisorie.
- 3.10. – Altezza massima del Fabbricato “H”: espressa in metri lineari è definita dalla distanza misurata in verticale tra il punto più basso del marciapiede a filo fabbricato o del terreno adiacente a filo stesso definitivamente sistemato, e la quota dell’intradosso dell’ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali abitativi, anche se utilizzati solo in parte ai fini abitativi. L’altezza dei muri d’attico e/o parapetti, misurate dal piano di copertura non può essere superiore a ml. 1.20.
Non si considerano ai fini del riferimento alla quota del punto più basso le rampe di accesso a locali interrati.
Nel caso che l’ultimo solaio non sia orizzontale con l’inclinazione non maggiore del 40%, l’altezza va riferita all’intradosso del solaio stesso, nel punto medio tra la quota d’imposta e quella di colmo.
Per inclinazioni maggiori va considerata la quota corrispondente all’intradosso della linea di colmo più alta.
- 3.11. – Altezza massima del fronte di un fabbricato: espressa in metri lineari, calcolata agli effetti dei distacchi e delle distanze, quella misurata agli estremi del fronte, o delle singole porzioni di fabbricati con altezze diverse, con i criteri di cui al comma precedente.

Nel caso di costruzione a volta l'altezza da considerare sarà pari a $\frac{2}{3}$ di 4,50 m., che rappresenta l'altezza massima della volta stessa.

Dal computo delle altezze massime dei fabbricati e dalle singole fronti sono esclusi i volumi tecnici destinati a contenere le apparecchiature ed installazioni occorrenti per le esigenze degli impianti tecnici dell'edificio o le scale di accesso e di sicurezza, purché non abbiano altezza maggiore a m. 3,00, calcolata a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale sino all'intradosso della copertura stessa, o la maggiore altezza obbligatoria in base alle specifiche norme legislative in materia.

3.12. – Volume "V": espresso in metri cubi, comprende tutti gli spazi comunque edificati emergenti fuori terra, calcolati a filo esterno delle strutture perimetrali verticali a partire dal piano di spiccato, sino all'intradosso dell'ultimo piano abitabile nonché le parti di volume interrato destinato o destinabili a residenze o ad uffici, se possibili a magazzini o ad attività produttive, esclusi i sotto-negozi che non abbiano autonomia funzionale.

Dal computo dei volumi sono esclusi:

- le parti di volume interrato, fino ad un'altezza fuori terra di m. 1,20, se il piano interrato è destinato a garage o boxes, a servizio del fabbricato;
- le parti di volume fuori terra, fino ad un'altezza di m. 0,40, se i locali a piano terra sono destinati a civile abitazione – residenze;
- i volumi tecnici, quali torrioni scala – extracorsa, ascensore, locali per impianti;
- i coronamenti dell'edificio e di volumi tecnici contenuti nei limiti stabiliti dal comma precedente;
- le autorimesse e le aree di parcheggio, le cantine ed i locali adibiti a centrali tecnologiche o a servizi tecnici, per la parte di volume interrato;
- i portici asserviti ad uso pubblico, ad uso condominiale e gli spazi a piano terra aperti e vincolati al giardino condominiale; gli aggetti aperti, quali terrazze e balconi sino ad una profondità di ml. 1,20;
- i locali di deposito ed i magazzini interrati di edifici a destinazione industriale e commerciale, a condizione che siano privi di autonomia funzionale e, per i capannoni industriali, i volumi eccedenti il piano di imposta delle relative coperture.

Nella zona TQU è consentita la realizzazione di verande aperte, almeno su due lati con una superficie non superiore al 50% della superficie realizzata. Detta copertura sarà computata ai fini della superficie e non ai fini della volumetria. Detta norma è valida per ogni piano.

3.13. – Numero dei piani "N.P.": è il numero dei piani coperti fuori ed entro terra, comunque praticabili, esclusi i piani entroterra destinati a cantine o ad autorimesse e parcheggi, o a centrali dei servizi tecnologici, ed i volumi tecnici definiti al precedente comma 3.12.

3.14. – Rapporto di copertura "Re=Sc/Sf": espresso in mq./mq. è il rapporto tra la superficie coperta o copribile e la superficie fondiaria.

Art. 4 – Distanze, distacchi, altezze e spazi aperti

- 4.1. – **Distacco fra i fabbricati**: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale fra le superfici coperte, definite nel precedente articolo, comma 3.9., di fabbricati limitrofi.

La distanza minima non deve essere inferiore alla altezza massima delle facciate degli edifici che si fronteggiano, e comunque non inferiore a m. 10,00, salvo le diverse distanze consentite nelle norme specifiche di zona.

La suddetta prescrizione si applica anche se una sola parete sia finestrata, salvo le diverse distanze consentite nelle specifiche norme di zona.

Il distacco minimo può essere ridotto a m. 12 qualunque sia l'altezza degli edifici che si fronteggiano se una delle due facciate fronteggianti ha una larghezza in pianta non superiore a m. 12.

- 4.2. – **Distanza dai confini**: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini del lotto edificabile. Tale distanza non deve essere inferiore ad 1/2 dell'altezza massima del fronte prospiciente il confine stesso e comunque non inferiore a mt. 5,00, salvo le diverse distanze consentite nelle specifiche norme di zona.

Tale distanza minima può essere ridotta a m. 0,00 in caso di costruzione in aderenza sul confine di proprietà se ivi preesiste costruzione priva di finestre ovvero in base a progetto unitario presentato per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Nel caso di edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del Piano Urbanistico Generale, che abbiano altezza maggiore del doppio della rispettiva distanza dai confini, le nuove costruzioni potranno essere realizzate con distanze dai confini pari alla metà dell'altezza massima del proprio fronte corrispondente, con un minimo di m. 5,00.

- 4.3. – **Distacco minimo fra i fabbricati tra i quali siano interposte strade**: le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate alla viabilità (con esclusione della viabilità privata a fondo cieco a servizio dei singoli edifici), salvo le diverse distanze consentite nelle specifiche norme di zona, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale da ciglio a ciglio maggiorata di:

- m. 5,00 per lato nel caso di strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
- m. 7,50 per lato nel caso di strade di larghezza fra i m. 7,00 e m. 15,00;
- m. 10,00 per lato nel caso di strade di larghezza superiore a m. 15,00;

Qualora il distacco fra i fabbricati computato come innanzi risulti inferiore all'altezza del fabbricato più alto, le predette distanze dovranno essere incrementate fino a raggiungere l'altezza del fabbricato più alto.

Io valori minimi dei distacchi calcolati in base alle precedenti prescrizioni possono essere ridotti nei seguenti casi:

- nelle zone A, per gli interventi ammissibili le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale;
- nel caso di intervento urbanistico preventivo nei limiti fissati dalla prescrizione planovolumetrica.

Ai fini del raggiungimento delle distanze minime di cui ai precedenti commi, sono computabili gli spazi pedonali o di parcheggio di proprietà privata per i quali sia stata convenzionata la concessione gratuita per l'uso pubblico alla Amministrazione Comunale.

- 4.4. – **Altezza dei piani abitabili:** nei vani abitabili, l'altezza minima interna tra pavimento e soffitto non deve essere inferiore a m. 2,70. Per i vani destinati a corridoi, disimpegni, servizi igienici l'altezza minima è stabilita a m. 2,40, anche se collocati al piano terreno. Qualora il piano terreno sia adibito ad usi commerciali ed artigiani, l'altezza minima non dovrà essere inferiore a m. 3,00.

I locali scantinati, per essere abitabili, devono avere, oltre agli altri requisiti igienico - edilizi prescritti nel Regolamento, almeno metà della loro altezza netta interna al di sopra del piano di calpestio esterno.

- 4.5. – **Cortile:** è un'area libera scoperta perimetrata, in tutto o in parte, da edifici, o da corpi di fabbrica dello stesso edificio, da fabbricati accessori e/o da recinzioni in muratura piena di altezza non inferiore a mt. 3,00.

L'area è destinata ad illuminare e ventilare locali abitabili. La lunghezza dei lati del cortile non può essere inferiore a ml. 5,00. In ogni caso la superficie del cortile non può essere inferiore ad 1/5 della somma delle superfici delle pareti perimetrali.

L'altezza delle pareti è data dalla distanza tra il piano della perimetrazione del cortile e la sommità dei muri d'attico. Le eventuali zone rientranti lungo il perimetro del cortile sono ammesse per una profondità non superiore a 2/3 della loro larghezza media.

- 4.6. – **Chiostrina:** è un cortile di dimensioni minime, altrimenti detto cavedio, coperto o meno da un lucernario, destinato all'aerazione e all'illuminazione di locali di servizio, cioè non destinati alla permanenza di persone.

La lunghezza dei lati della chiostrina non può essere inferiore a ml. 3,00; in ogni caso la superficie della chiostrina non può essere inferiore ad 1/8 della somma delle superfici delle pareti perimetrali.

- 4.7. – **Patio:** è un cortile ampio particolare, intorno al quale gravitano gli ambienti della casa, caratterizzato da porticati e loggiati aperti su uno spazio a giardino. Quest'ultimo non può avere dimensioni inferiori a quelle indicate per il cortile al precedente punto 4.5.

Art. 5 – Allineamento degli edifici

L'allineamento degli edifici, stabilito dalle previsioni dello strumento urbanistico generale o esecutivo, costituisce la linea obbligatoria entro cui deve sorgere la costruzione.

In mancanza di apposite previsioni urbanistiche, l'allineamento è determinato dai fronti degli edifici contigui o dall'allineamento prevalente dell'isolato lungo l'intero fronte stradale compreso tra due vie.

Il Sindaco potrà prescrivere arretramenti rispetto agli allineamenti suddetti per motivi di circolazione stradale o in riferimento all'ambiente.

I muri ciechi laterali in corrispondenza di arretramenti devono avere veste architettonica in modo da costituire una unità omogenea con gli altri fronti.

Art. 6 – Opere soggette a permesso di costruire

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo art. 8, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a p.d.c. da parte del Sindaco, ai sensi del presente Regolamento.

In particolare, sono subordinate al rilascio del p.d.c. *le opere ed i lavori indicati nei quadri sinottici dell'art. 10 del presente Regolamento.*

Art. 7 - Opere soggette a permesso di costruire con atto d'obbligo

L'Amministrazione comunale può, ove il caso, ricorrere all'istituto del p.d.c. con atto d'obbligo o p.d.c. convenzionato per le opere di cui al precedente art. 6.

Sono soggette a p.d.c. con atto d'obbligo, considerato il particolare tipo di trasformazione urbanistica, le seguenti opere:

- a) installazione ed attrezzature di complessi turistici complementari, quali campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei e simili;
- b) apertura e coltivazione delle cave; discariche.

Oltre a quanto disposto in materia dalla normativa vigente (nazionale e regionale), il p.d.c. deve essere sempre integrato da specifico atto unilaterale regolarmente trascritto.

Art. 8 – Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione dell'Ufficio tecnico, su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento, e previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e/o dell'Ufficio Sanitario:

a) le opere per interventi di manutenzione straordinaria secondo la definizione di cui al precedente art. 2. Qualora tali interventi ricadano nelle zone A, l'autorizzazione è subordinata alle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione.

b) i lavori e le attività indicati nei quadri sinottici dell'art. 10 del presente Regolamento.

Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente Regolamento e negli altri Regolamenti comunali nonché le norme legislative e regolamentari statali e regionali.

Le autorizzazioni che comportino modifiche o sollecitazioni alle strutture portanti (verticali ed orizzontali) degli edifici devono seguire l'iter della concessione.

Art. 9 – Opere e lavori eseguibili di urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere, provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediatamente comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la richiesta di p.d.c. di cui al successivo art. 15.

Art. 10 – Il regime legale degli interventi edili dopo la legge 23.12.1996, N°662.

La legge 23 dicembre 1996, n. 662 ha recepito, con modifiche, la disciplina di semplificazione in materia edilizia introdotta con il D.L. 27 marzo 1995, n. 88 e successive reiterate.

È stato confermato il principio della facoltà di certificazione della conformità legale dell'intervento da parte di un progettista abilitato: pertanto determinati interventi edili, specificamente indicati dalla legge, possono ora essere realizzati con semplice denuncia di inizio attività da parte del proprietario, o titolare dell'intervento, accompagnata dal progetto e dalla relazione del progettista che attesti la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici, adottati o approvati, ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico – sanitarie.

Tale nuovo sistema, basato sulla denuncia di inizio attività (D.I.A.), consente di iniziare i lavori dopo venti giorni dalla presentazione in comune, senza attendere alcuna dichiarazione o concessione.

La facoltà di realizzare con D.I.A. le opere riguarda i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;*
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;*
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;*
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;*
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;*
- f) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;*
- g) varianti a p.d.c. già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel p.d.c.;*
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.*

Tale facoltà è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

- a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alla legge 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e 6 dicembre 1991, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1bis del D.L. 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, o dalla legge 18 maggio 1989, n. 183, non siano compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico - archeologiche, storico - artistiche, storico - architettoniche e storico - testimoniali;*
- b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.*

La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.

L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli art. 359 e 481 del codice penale.

L'esecuzione di opere in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 20 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Nei casi previsti, ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni, tengono luogo delle

autorizzazioni le copie delle denunce di inizio di attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse.

Il sindaco, ove entro il termine di venti giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza.

Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacenti mediante modificazione o integrazioni dei progetti delle trasformazioni, ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nullaosta, pareri, assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

La legge Finanziaria 1997 stabilisce, come in precedenza rilevato, che l'esecuzione di opere in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività, per gli interventi ammessi a tale regime, comporta la sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque non inferiore a lire un milione.

In ogni caso la mancata denuncia di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni penali. Tale disciplina si applica anche agli interventi iniziati sulla base dei decreti non convertiti.

È ben chiaro che le sanzioni pecuniarie, sopra descritte si applicano ai titolari degli interventi e non già ai progettisti che hanno certificato la conformità dell'opera e neppure ai direttori dei lavori (stante la specialità dell'art. 6, legge 47/85 che estende la responsabilità al direttore dei lavori nei soli abusi relativi alla concessione edilizia).

In sostanza, con l'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, si perviene ad una disciplina finale, rispetto alle diverse versioni contenute nei decreti reiterati, che non può dirsi felice sotto il profilo sistematico.

In primo luogo, non viene espressamente abrogata, a differenza di quanto previsto dai decreti non convertiti, l'autorizzazione edilizia, sicché ora si hanno quattro diversi regimi giuridici degli interventi edilizi:

- a) interventi soggetti a permesso di costruire;*
- b) interventi soggetti ad autorizzazione edilizia;*
- c) interventi soggetti a denuncia di inizio attività;*
- d) interventi edilizi liberi ossia non assoggettati ad alcun controllo amministrativo.*

Sotto questo profilo occorre notare che il sistema delineato risulta, essere, in via generale, più complesso del precedente poiché alle precedenti tipologie di atti viene ad aggiungersi quella della D.I.A..

In secondo luogo, occorre pure rilevare che le categorie di interventi ora assoggettati ad autorizzazione edilizia sono di più complessa individuazione.

Mentre nel regime precedente esse erano un numero chiuso ora esse sono individuabili con due diversi criteri:

- a) attraverso la tipologia dell'intervento: demolizioni, scavi e reinterri diversi dalla coltivazione di cave, esposizioni di merci a cielo aperto, pertinenze, parcheggi pertinenziali, ai sensi dell'art. 9 legge 122/1989, realizzati al piano terra dei fabbricati o che siano in deroga delle norme di piano e di regolamento, saranno sempre assoggettati al regime autorizzatorio;*
- b) attraverso il criterio della localizzazione: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento eccetera, ossia gli interventi soggetti a D.I.A., sono assoggettati ad autorizzazione edilizia ove riguardino immobili compresi nei centri storici o in aree vincolate per caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico -*

archeologiche, storico – artistiche, storico – architettoniche e storico – testimoniali.

In terzo luogo, non sono indicate le norme abrogate, sicchè ciò conferma che il nuovo regime di D.I.A. è solo facoltà dell'operatore il quale può richiedere, anche per gli interventi semplificati, il rilascio dell'autorizzazione o della concessione (nei casi dubbi).

Tale interpretazione è peraltro confermata dall'art. 2, comma 60, punto 15, in caso di ordine di sospensione dei lavori notificato entro il termine (perentorio) di 20 giorni dalla denuncia, sicché occorre concludere che il regime semplificato di D.I.A. è solo facoltativo, ferma restando la possibilità di rinunciarvi richiedendo l'espresso provvedimento autorizzato.

Tale termine di venti giorni sembra essere, nel testo normativo, perentorio: pertanto gli uffici comunali non potranno contestare in seguito le eventuali erronee certificazioni (ma solo le varianti in corso d'opera che risultassero abusive o difformi).

Viene inoltre ribadita la responsabilità penale del progettista certificare con l'espressa previsione dell'obbligo di denuncia all'autorità giudiziaria.

Anche ai fini pratici vengono di seguito presentati due quadri sinottici:

A – “Il regime legale degli interventi edilizi”, riassume la tipologia di atti, per categorie generali di interventi;

B – “Il regime legale di 182 tipologie di opere edilizie”, è dedicato analiticamente all'inquadramento di specifici interventi edilizi.

Tabella A – IL REGIME LEGALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI	REGIME LEGALE
Nuove costruzioni	P.d.C.
Ristrutturazione (art. 31 legge 457/1978)	D.I.A.
Demolizione senza contestuale ricostruzione	P.d.C.
Pertinenze (art. 7 legge 94/1982)	P.d.C.
Occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero (art. 7 legge 94/1982)	P.d.C.
Demolizione, reinterri e scavi che non riguardino coltivazione di cave o torbiere (art. 7 L. 94/1982)	P.d.C.
Parcheggi di pertinenza realizzati al piano terreno (art. 9 L. 122/1989)	P.d.C.
Opere ed interventi di natura edilizia ed urbanistica relativi allo smantellamento di liquami e fanghi nelle zone già destinate (art. 2 D.L. 30/1981 convertito nella L. 62/1982 “Provvedimenti urgenti in materia di tutela delle acque”)	P.d.C.

Tabella A – IL REGIME LEGALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

TIPOLOGIA DEGLI INTEVENTI	REGIME LEGALE	
	NEI CENTRI STORICI E NELLE ZONE VINCOLATE	NELLE ALTRE ZONE
Manutenzione straordinaria (art. 31 L. 457/1978)	P.d.C.	D.I.A.
Restauro e risanamento conservativo (art. 31 L. 457/1978)	P.d.C.	D.I.A.
Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio (art. 7 legge 13/1989)	P.d.C.	D.I.A.
Recinzioni, muri di cinta e cancellate	P.d.C.	D.I.A.
Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria	P.d.C.	D.I.A.
Opere interne	D.I.A.	D.I.A.
Impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici	P.d.C.	D.I.A.
Varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia	P.d.C.	P.d.C. O D.I.A.
Varianti minime ai sensi dell'art. 15 legge 47/1985	D.I.A.	D.I.A.
Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato	P.d.C.	* P.d.C. o D.I.A.
Manutenzione ordinaria (art. 31 L. 457/1978, lett.b)	Libero	
Opere di abbattimento delle barriere architettoniche con opere interne nella parti comuni dei condomini	Libero	
Mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie in assenza di legislazione regionale	P.d.C. o D.I.A. ai sensi del D.P.R. 380/01	
* Facoltativo		

Tabella B – IL REGIME LEGALE DI 182 TIPOLOGIE EDILIZIE

PARTE DELL'IMMOBILE E FINALITA' DELL'INTERVENTO	TIPO DI OPERE CHE SI INTENDONO REALIZZARE	REGIME LEGALE (1)
(1), Si ricorda che il sistema della denuncia di inizio Attività (D.I.A.) è facoltativo ed è escluso nelle aree vincolate e nei centri storici		
ABBAINO	Riparazione o rifacimento tavolati divisorii esistenti, senza modificarne la posizione; sostituzione apparecchi sanitari, piastrellatura porte interne ed esterne; sostituzione lucernari, conservando per le parti esterne (porte e lucernari) le caratteristiche (materiali, sagoma e colori preesistenti)	Libero
	Cambio d'uso dei locali (già autorizzati con permanenza di persone), senza esecuzione di opere.	Libero
	Riparazione o rifacimento tavolati divisorii modificando la posizione preesistente (rispettando il rapporto aeroilluminante); sostituzione apparecchi sanitari, porte interne, anche con caratteristiche (materiali e sagome) e posizioni diverse da quelle preesistenti.	D.I.A.
	Modifiche interne ed esterne con varie opere edilizie, senza modificarne la destinazione d'uso preesistente autorizzata.	a) con opere di risanamento – D.I.A.
	Modifiche interne ed esterne su abbaino già autorizzato con permanenza di persone, modificando la destinazione d'uso.	b) con opere di ristrutturazione – P.d.C.
	Formazione di una unità immobiliare abitabile nel sottotetto con l'esecuzione di opere edilizie (in pratica trasformazione del sottotetto in abitazione)	P.d.C.
ACCORPAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI	Unione di alcuni locali da una unità immobiliare ad un'altra, o anche unione di due unità immobiliari con opere interne.	D.I.A. o P.d.C.
AEROSABBIATURA	Aerosabbiatura facciata	Libero
ALLARGAMENTO PORTE INTERNE	Demolizione di modeste porzioni di tavolato per allargare il vano-porta; spostamento di una porta da una posizione all'altra nella stessa unità immobiliare.	Libero
ALLARGAMENTO PORTE O FINESTRE ESTERNE	Demolizioni di modeste porzioni di muratura.	D.I.A.
AMPLIAMENTO CON FORMAZIONE VOLUMI TECNICI	Demolizione e/o costruzione di tavolati per la formazione di volumi tecnici (scale, vano ascensore; locale caldaia, ecc.) con opere interne e/o esterne.	D.I.A.
AMPLIAMENTO LOCALI	Demolizione e/o costruzione di tavolati esterni ampliando le volumetrie preesistenti (occorre avere la disponibilità volumetrica)	P.d.C.
ANDRONE	Rifacimento conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti	Libero
	Rifacimento modificando caratteristiche preesistenti essenziali	D.I.A.
ANTENNA	Nuova installazione o sostituzione, anche con modelli diversivi antenna TV centralizzata o singola, purché ad uso degli abitanti del fabbricato	Libero

	Idem come sopra ad uso diverso da quello dei condomini (radioamatori, ecc.)	D.I.A.
	Antenna ricetrasmittente per radiotelevisione (legge 6 agosto 1990, n.223).	P.d.C.
APERTURA INTERNA	Apertura vano porta o spostamento all'interno della stessa unità immobiliare	Libero
	Apertura vano porta per unire due unità immobiliari o altri locali con opere interne o apertura sul pianerottolo interno.	D.I.A.
APERTURA SULLA FACCIATA	Piccolo foro per sfiatatoio gas	Libero
	Apertura, chiusura e modifiche a qualsiasi apertura delle finestre, porte, vetrine esterne dell'edificio	D.I.A.
ASCENSORE	Nuova installazione o sostituzione di quello preesistente (esterno o interno) con altro avente caratteri essenziali diversi. Nota – E' necessario ricordarsi che vanno rispettate le norme Antincendio ed Igienico - sanitarie e sull'abbattimento delle barriere architettoniche (L.13/89)	D.I.A.
	Idem come sopra esterno o interno con fuoriuscita dal tetto della cabina del locale macchine o altro.	D.I.A.
ASFALTATURA SUOLO	Per deposito merci a cielo aperto.	D.I.A.
	Per usi diversi	D.I.A.
AUTOLAVAGGIO	Riparazioni interne ed esterne conservando i caratteri preesistenti.	Libero
	Interventi esterni modificando materiali e caratteri essenziali preesistenti.	D.I.A.
	Nuove opere che determinano aumento di volumi o superfici.	P.d.C.
BALCONI	Riparazione parti murarie anche con posa di frontalini, sostituzione di parapetti e ringhiere conservando caratteri essenziali preesistenti.	D.I.A.
	Rifacimento con altro avente caratteri diversi da quelli preesistenti.	D.I.A.
	Nuova costruzione.	P.d.C.
BARACCA	Riparazione e rinforzo struttura.	Libero
	Rifacimento completo conservando le medesime dimensioni (legnaia, deposito attrezzi per l'agricoltura e similari).	D.I.A. o P.d.C.
	Nuova costruzione di opere pertinenziali.	P.d.C.
BARRA	Riparazione o sostituzione.	Libero
	Nuova installazione (fatti salvi i diritti di terzi).	D.I.A.
BARRIERE ARCHITETTONICHE	Eliminazione con opere esterne agli edifici	D.I.A.
BOTOLE ESTERNE	Sostituzione o modifica.	Libero
	Nuova costruzione.	D.I.A.
BOX AUTO	Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti.	Libero
	Nuove costruzioni nel sottosuolo su area di pertinenza con vincolo di pertinenzialità alla residenza.	D.I.A.

	Nuove costruzioni come sopra al pianterreno, anche in caso di deroga.	P.d.C.
	Nuove costruzioni al di fuori del caso precedente.	P.d.C.
CABINE E PORTE ASCENSORE	Sostituzione	Libero
CABINA ELETTRICA	Riparazioni e sostituzioni struttura conservando caratteri uguali ai preesistenti.	Libero
	Nuova costruzione o sostituzione con altra avente caratteri diversi da quelli preesistenti (volume tecnico).	D.I.A.
CALORIFERI E CONDIZIONATORI	Sostituzione e riparazioni o installazione di singoli elementi.	Libero
CAMBIO D'USO	Senza opere edilizie.	P.d.C. o D.I.A. ai sensi del D.P.R. 380/01
	Con opere edilizie, senza aumento di volumi o superfici.	P.d.C. o D.I.A. ai sensi del D.P.R. 380/01
	Se eseguita con opere di risanamento, ove compatibile con i caratteri tipici dell'organismo.	P.d.C. o D.I.A. ai sensi del D.P.R. 380/01
	Se eseguite con opere di ristrutturazione, ove compatibile con i caratteri tipici dell'organismo.	P.d.C.
CAMINO	Riparazione, sostituzione o nuova installazione all'interno dell'unità immobiliare.	Libero
	Rifacimento all'esterno, conservando caratteristiche e materiali preesistenti.	Libero
	Nuova costruzione o rifacimento di quello preesistente esterno con altro avente caratteri diversi da quelli preesistenti.	D.I.A.
CAMPI SPORTIVI	Nuova formazione con semplice recinzione, senza volumi.	D.I.A.
	Nuova formazione con volumi.	P.d.C.
CANALIZZAZIONE FOGNARIA	Riparazione o rifacimento fognatura all'interno e fino al limite della proprietà del fabbricato.	Libero
CANCELLI ESTERNI	Riparazioni o sostituzioni di qualsiasi tipo di cancelli o portoni, anche con materiali diversi.	Libero
	Nuova realizzazione.	D.I.A.
CANNA FUMARIA	Riparazioni o rifacimento, interne ed esterne.	Libero
	Nuova costruzione interna o esterna o rifacimento modificando i caratteri preesistenti.	D.I.A.
CANTIERE	Le costruzioni temporanee realizzate nei cantieri destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono conseguire il nullaosta dell'ASL, con domanda dell'assuntore lavori.	D.I.A.
CANTINE	Riparazioni varie, consolidamento tavolati, riparazioni e sostituzioni porte.	Libero
	Suddivisioni interne con demolizioni e ricostruzioni tavolati.	D.I.A.
	Opere esterne con modifiche alle caratteristiche delle pareti, porte o finestre.	D.I.A.
CAPANNONE	Riparazioni varie	Libero
	Riparazioni varie con sostituzione di parti strutturali e impianti senza modifiche della sagoma.	D.I.A.

	Innalzamento del capannone senza aumento della S.L.P.	D.I.A.
	Cavalletti segnaposto.	D.I.A.
	Costruzione di nuovo capannone per uso artigianale, industriale e deposito.	P.d.C.
CAPPUCCINE	Riparazioni o rifacimento conservando i caratteri uguali a quelli preesistenti.	Libero
	Nuova formazione o rifacimento modificando i caratteri essenziali preesistenti.	D.I.A.
CAVEDIO	Riparazione o parziale rifacimento delle pareti.	Libero
	Rifacimento modificando i caratteri essenziali preesistenti.	D.I.A.
	Realizzazione di nuovo cavedio ad uso impianti.	D.I.A.
	Realizzazione di un nuovo cavedio ad uso abitativo.	P.d.C.
CENTRALE IDRICA	Riparazioni varie interne ed esterne.	Libero
	Con modifiche distributive interne.	D.I.A.
	Con modifiche esterne alla sagoma, materiali e colori.	D.I.A.
CENTRALE TERMICA	Riparazioni varie, anche con sostituzione di alcune parti, conservando i caratteri preesistenti.	Libero
	Nuova costruzione o sostituzione di quella preesistente con altra avente caratteristiche diverse (volume tecnico, opere murarie).	D.I.A.
CHIOSCHI SU AREA PUBBLICA O PRIVATA AD USO COMMERCIALE	Riparazione o rifacimento parziale conservando caratteri preesistenti.	Libero
	Con modifiche distributive interne.	D.I.A.
	Nuova formazione o sostituzione con altro avente caratteri diversi da quelli preesistenti (chiosco bevande, fruttivendolo, edicola, ecc.)	P.d.C.
CITOFONI, VIDEO CITOFONI E TELCAMERE	Sostituzione o nuova installazione con relative opere murarie, occorrenti per l'installazione degli stessi.	Libero
COMIGNOLI	Rifacimento o nuova installazione con relative opere murarie.	Libero
COPERTURA (TETTO)	Riparazione con sostituzione di parte della struttura e (dei materiali di copertura, conservando le caratteristiche preesistenti).	Libero
	Sostituzione dell'intera copertura, modificando la pendenza della falde con aumento di volume.	P.d.C.
COPERTURA A FALDE	Apertura di finestre e di terrazzi in falda.	D.I.A.
COPERTURA A FALDE (apertura terrazzi)	Per una superficie di regola non superiore al 10% dell'area del tetto interessato dall'intervento; le aperture dovranno essere arretrate dai fili delle finestre al fine di avere un parapetto costituito dalla falda esistente di altezza minima di m 1,10.	D.I.A.
COPERTURA A FALDE (innalzamento falde)	Innalzamento falde in misura inferiore a m. 1,00 restando le altezze interne minori di m. 2,40.	D.I.A.
	Innalzamento falde tetto in misura inferiore a m. 1,00 in locali già abitati con misure medie di m. 2,40.	D.I.A.
	Innalzamento falde tetto oltre m. 1,00 indipendentemente dalla precedente altezza ed uso dei locali (variazione essenziale).	P.d.C.

	Innalzamento falde tetto portando l'altezza media dei locali da meno di m 2,40 a più di m 2,40	P.d.C.
CORNICI FINESTRE	Riparazione o sostituzione cornici aperture, conservando i caratteri preesistenti.	D.I.A.
	Nuova formazione.	D.I.A.
CORNICIONE	Rifacimento conservando i caratteri essenziali preesistenti.	Libero
COSTRUZIONI PRECARIE	Riparazioni varie conservando i caratteri essenziali preesistenti	Libero
	Risanamento struttura conservando dimensioni e uso preesistenti.	D.I.A.
	Rifacimento o nuova costruzione per qualsiasi uso, ad eccezione dei volumi tecnici.	P.d.C.
DAVANZALI DI FINESTRE E BALCONI	Nuova formazione o sostituzione di quelli preesistenti con altri aventi caratteri diversi.	Libero
	Riparazioni o sostituzione conservando i caratteri essenziali preesistenti.	D.I.A.
DEMOLIZIONE EDIFICI	Demolizione senza contestuale ricostruzione.	P.d.C.
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE	Demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato.	P.d.C.
DEPOSITO BICI-CARROZZINE BOMBOLE	Formazione vano (volume tecnico).	D.I.A.
	Riparazioni o rifacimento conservando i caratteri essenziali preesistenti.	Libero
	Nuova costruzione o rifacimento con caratteri diversi da quelli preesistenti.	D.I.A.
DISTRIBUTORE CARBURANTE	Vedi stazione di servizio	
DOCCIA	Nuova installazione con o senza cabina all'interno dell'unità immobiliare senza modifiche ai tavolati.	Libero
	Sostituzione vasca da bagno con piatto doccia.	Libero
	Conformazione di tavolati.	D.I.A.
ELEVATORI	Vedi Montacarichi.	
FACCIATA	Piccola apertura per sfiatatoio gas.	Libero
	Rifacimento, anche completo, con materiali e colori uguali a quelli preesistenti.	Libero
	Rifacimento, anche parziale, modificando materiali e/o colori (o anche solo i colori).	D.I.A.
FINESTRA	Sostituzione anche con materiali diversi, purchè non venga modificata la sagoma e colore preesistenti.	Libero
	Nuove aperture o modifiche di quelle preesistenti.	D.I.A.
	Sostituzione finestre e porte esterne con sagoma e colori diversi.	D.I.A.
FINESTRA IN PORTA-FINESTRA	Vedi Porta - Finestra	
FIORIERA	Su balconi, terrazzi e cortili. Nuova installazione come elemento ornamentale dell'edificio.	Libero

FOGNATURA	Riparazioni o sostituzione della canalizzazione fognaria, fino al limite della proprietà del fabbricato.	Libero
	Nuova costruzione o rifacimento con dimensioni e/o percorso diversi da quelli preesistenti (opere interne).	D.I.A.
	Nuova costruzione con opere esterne dal limite della proprietà fino alla fognatura pubblica.	D.I.A.
FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARE	Suddivisione di una unità immobiliare in due (o anche di più).	D.I.A.
	Nei centri storici e nelle aree vincolate.	P.d.C.
FRONTALINI	Nuova installazione o sostituzione dei preesistenti anche con caratteri diversi.	Libero
GABINETTI	Sostituzione apparecchi sanitari e opere edilizie varie, conservando, se esterne caratteri preesistenti.	Libero.
	Realizzazione di servizio igienico interno.	D.I.A.
GABINETTI ESTERNI	Riparazione e /o sostituzione struttura modificando la sagoma.	D.I.A.
	Costruzione di un nuovo servizio igienico all'esterno dell'edificio (occorre dimostrare la disponibilità volumetrica).	P.d.C.
GARAGE	Riparazioni interne ed esterne, conservando, per queste ultime i caratteri uguali a quelli preesistenti.	Libero
	Costruzione di un nuovo garage nel sottosuolo ad uso dei condomini, come pertinenza.	D.I.A.
	Costruzione di garage per uso diverso da quello pertinenziale per i condomini.	P.d.C.
GRADINI SCALE	Sostituzione gradini uguali a quelli preesistenti, interni o esterni.	Libero
	Sostituzione gradini interni ed esterni, modificando la forma, le dimensioni o i materiali preesistenti.	D.I.A.
GRONDAIE	Nuova installazione o sostituzione di quelle preesistenti anche modificando i materiali.	Libero
IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE	Installazione impianto luce all'esterno dell'edificio, con struttura fissa porta lampade.	D.I.A.
IMPANTO DI RISCALDAMENTO	Nuovo impianto, senza opere edilizie.	Libero
	Nuovo impianto con opere edilizie (canna fumaria e/o altre opere interne o esterne).	D.I.A.
INFERRIATA FISSA	Sostituzione di quelle preesistenti senza modificare la sagoma e/o i colori.	Libero
	Nuova installazione con o senza opere esterne.	D.I.A.
	Riparazione o sostituzione, anche con materiali diversi, conservando sagoma e colori uguali a quelli preesistenti.	Libero
INFISSI ESTERNI	Nuova installazione o sostituzione con altri aventi sagoma e colori diversi solo se riguarda l'intera facciata.	D.I.A.
INFISSI INTERNI	Sostituzione con altri anche con materiali e sagoma diversi da quelli preesistenti.	Libero
INGRESSO EDIFICI (cancello – androne)	Rifacimento conservando sagoma, materiali e colori uguali a quelli preesistenti.	Libero
	Nuova costruzione o rifacimento modificando sagoma, materiali e colori preesistenti.	D.I.A.

INTERCAPEDINE	Nuova realizzazione.	Libero
INTONACI ESTERNI FACCIATA	Intonaci e tinteggiatura esterna conservando finitura e colori uguali a quelli preesistenti.	libero
	Intonaci e tinteggiatura esterna con modifiche a finiture e/o colori.	D.I.A.
INTONACI INTERNI	Intonaci e tinteggiatura interna senza limitazione di materiali e colori.	Libero
LASTRICATO SOLARE	Rifacimento conservando materiali uguali a quelli preesistenti.	Libero
	Idem come sopra cambiando materiali.	D.I.A.
LAVANDERIA INTERNA	Con opere murarie, senza spostare i tavolati.	Libero
	Con opere murarie, spostando o costruendo nuovi tavolati (solitamente viene realizzata nei sottotetti o nei seminterrati senza permanenza di persone).	D.I.A.
LIVELLAMENTO TERRENO	Senza alcuna opera muraria.	Libero
LOCALE CALDAIA	Riparazioni murarie varie conservando le suddivisioni interne preesistenti.	Libero
	Idem come sopra con modifiche interne.	D.I.A.
	Nuova formazione (volume tecnico) o esecuzione di interventi esterni che modificano materiali, sagoma colori.	D.I.A.
LOGGETTE	Idem come Veranda	
LUCERNARI	Sostituzione con altri aventi gli stessi caratteri (sagoma e colori) di quelli preesistenti.	Libero
	Nuova formazione o sostituzione con altri aventi i caratteri (sagoma e colori) diverse da quelli preesistenti.	D.I.A.
MANSARDA	Vedi Abbaino e Appartamento.	
MANTO COPERTURA	Vedi Copertura.	
MARCAPIANO	Riparazione o rifacimento conservando i caratteri (dimensioni, materiali e colori) uguali a quelli preesistenti.	Libero
	Nuova realizzazione o rifacimento modificando dimensioni, materiali e/o colori.	D.I.A.
MARCIAPIEDE	Su suolo privato: rifacimento come il precedente.	Libero
	Su suolo privato: nuova realizzazione.	D.I.A.
MONTACARICHI	Vedi Ascensori.	
	Nuova installazione o sostituzione di quelli preesistenti (interno) con altri aventi sagoma diversa.	D.I.A.
	Nuova installazione o sostituzione con altro (esterno) avente caratteristiche (materiali, sagoma e colori) diverse da quello preesistente.	D.I.A.
MURI ESTERNI DI CONTENIMENTO	Riparazione o rifacimento con materiali e sagoma uguali a quelli preesistenti.	Libero
	Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in altra parte esterna (anche di recinzioni) o nello stesso luogo, ma modificando dimensioni, sagoma, materiali o colori (rispettando le distanze previste dal codice civile).	D.I.A.

MURI INTERNI	Vedi Tavolati.	
MURI PORTANTI	Rifacimento o sostituzione senza modifica di sagoma.	D.I.A.
	Con modifica di sagoma.	P.d.C.
NICCHIA	Di modeste dimensioni per contenere il contatore o altro.	Libero
	Se ampia come una finestra.	D.I.A.
OPERE INTERNE NEI CENTRI STORICI O NELLE AREE VINCOLATE	Senza modifiche di superfici, volumi sagoma, destinazione d'uso né aumento delle unità immobiliari.	D.I.A.
PALLONE PRESSOSTATICO	Nuova formazione anche se trattasi generalmente di struttura stagionale.	P.d.C.
PARAPETTI BALCONI E SCALE ESTERNE	Riparazione o rinforzo struttura conservando i caratteri uguali a quelli preesistenti.	Libero
	Nuova realizzazione o sostituzione con altri aventi caratteri diversi dai preesistenti.	D.I.A.
PARCHEGGI	Vedi Boxe Autosilos.	
PARETE ESTERNA	Vedi Facciata	
PARETE INTERNA	Vedi Tavolati e Muri portanti.	
PASSERELLA DI COLLEGAMENTO	Riparazione o sostituzione con caratteri essenziali uguali ai preesistenti.	Libero
	Nuova costruzione o sostituzione con caratteri essenziali diversi da quelli preesistenti (aperta o chiusa con volume tecnico).	D.I.A.
PASSO CARRAIO	Realizzazione di nuovo passo carraio o modifiche di accesso a quello preesistente (occorre anche specifico titolo per le modifiche del suolo pubblico).	D.I.A.
PAVIMENTAZIONE ESTERNA	Rifacimento con dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti.	Libero
	Nuova pavimentazione o sostituzione della preesistente modificando la superficie.	D.I.A.
PAVIMENTAZIONE INTERNA	Nuova installazione o sostituzione con altra senza alcuna limitazione.	Libero
PAVIMENTO SOPRAELEVATO	Nuova costruzione.	D.I.A.
PENSILINA DISTRIBUZIONE CARBURANTI	Rifacimento conservando gli stessi caratteri di quella libero preesistente.	Libero
	Nuova costruzione o sostituzione della precedente con altra diversa.	D.I.A.
PENSILINA PROTEZIONE AUTOVETTURE	Rifacimento conservando sagoma e colori preesistenti.	Libero
	Sostituzione con materiali diversi.	D.I.A.
	Nuova costruzione o sostituzione con altra avente sagoma materiali e colori diversi da quelli preesistenti..	D.I.A.
PENSILINA PROTEZIONE INGRESSO	Sostituzione conservando materiali preesistenti.	Libero
	Nuova installazione, se limitata alla porta di ingresso.	Libero

PENSILINA PROTEZIONE MOTORI (attività industriale/artigianale)	Sostituzione o nuova installazione per protezione motori propria attività (circolare ministeriale n. 1918 del 16 novembre 1977)	Libero
PENSILINA TETTOIA PER USI DIVERSI	Riparazioni, anche con parziali interventi di consolidamento della struttura, (circolare ministeriale n. 1918 del 16 novembre 1977)	Libero
PENSILINA TETTOIA PER USI DIVERSI	Riparazioni, anche con parziali interventi di consolidamento della struttura, conservando i caratteri essenziali uguali a quelli preesistenti.	Libero
	Riparazioni varie con parziali interventi nella struttura modificando caratteri essenziali preesistenti.	D.I.A.
	Nuova costruzione	P.d.C.
PERGOLATO	Sostituzione o nuova installazione come elemento ornamentale (altrimenti viene equiparato a pensilina)	Libero
PERSIANE	Sostituzione conservando i caratteri essenziali preesistenti.	Libero
	Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma e colori diversi dalle preesistenti.	D.I.A.
PERTINENZE	Costruzione di deposito attrezzi, piccole serre, ecc..	D.I.A.
PIANEROTTOLO	Riparazione struttura conservando dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti (interno ed esterno).	Libero
	Esterno con dimensioni diverse dal preesistente.	D.I.A.
PIAZZUOLA	Vedi Asfaltatura suolo	
PISCINA ALL'APERTO	Riparazioni o rinforzo strutture, conservando i caratteri essenziali preesistenti.	Libero
	Rifacimento modificando i caratteri preesistenti.	D.I.A.
	Nuova costruzione senza variazione di volumi.	D.I.A.
PISCINA COPERTA	Nuova costruzione	P.d.C.
PLUVIALE	Sostituzione o nuova installazione, purché gli scarichi non siano in contrasto con il Regolamento edilizio e di fognatura.	Libero
PORTA - FINESTRA	Sostituzione con altra avente gli stessi caratteri essenziali.	Libero
	Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma e colori diversi.	D.I.A.
	Trasformazione da finestra a porta finestra e viceversa (nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti).	D.I.A.
PORTE BASCULANTI	Sostituzione con altre aventi gli stessi caratteri essenziali (sagoma e colori).	Libero
	Nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagome e colori diversi.	D.I.A.
PORTE ESTERNE	Sostituzione conservando sagoma e colori preesistenti.	Libero
	Nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagome e colori diversi.	D.I.A.
PORTE INTERNE	Sostituzione o nuova installazione, senza limitazione di materiali, colori e dimensioni.	Libero
PORTICATO	Nuova costruzione o modifica di edificio esistente.	D.I.A.
	In caso diverso.	P.d.C.

PORTONI	Vedi Porte esterne.	
POSTI MACCHINA	Delimitazione di spazi senza opere edilizie.	Libero
	Con opere edilizia funzionali.	D.I.A.
PREFABBRICATO	Stessa disciplina delle nuove costruzioni seconda la specifica tipologia.	P.d.C.
RACCOLTA RIFIUTI (locale)	Riparazioni murarie senza modificarne le dimensioni o la disposizione dei muri interni.	Libero
	Modifiche esterne o nuova formazione locale raccolta rifiuti (volume tecnico).	D.I.A.
RAMPA	Interne.	Libero
	Esterne (per le caratteristiche bisogna rispettare la L. 13/89 abbattimento delle barriere architettoniche).	D.I.A.
RAPPEZZI	Su parti della facciata, anche per eliminare situazioni di pericolo, conservando caratteri essenziali simili a quelli preesistenti. Non sono ammissibili parziali modifiche di materiali e colori alla facciata.	Libero
RECINZIONI	In ferro o muratura. Riparazioni o sostituzioni conservando i caratteri essenziali preesistenti.	Libero
	Installazione di nuova recinzione o sostituzione di quella preesistente con caratteri essenziali diversi (nel rispetto al rapporto luce).	D.I.A.
RIPOSTIGLIO INTERNO	Realizzazione con opere murarie anche nel controsoffitto.	Libero
RIVESTIMENTI INTERNI	Rifacimento con qualsiasi tipo di materiale e colore.	Libero
RIVESTIMENTO ESTERNO	Rifacimento conservando materiali e colori uguali a quelli preesistenti.	Libero
	Nuovo rivestimento o rifacimento con materiali e colori diversi dai preesistenti.	D.I.A.
SARACINESCA	Sostituzione con altra piena o a maglia con dimensioni e colori uguali ai preesistenti.	Libero
	Nuova installazione di qualsiasi tipo.	D.I.A.
SCALA ESTERNA	Riparazione conservando pendenza, posizione, sagoma, colori e materiali uguali ai preesistenti.	Libero
SCALA ESTERNA	Nuova installazione o sostituzione con altra pendenza, posizione, sagoma, materiali e colori diversi dai preesistenti (nel rispetto della L. 13/89 abbattimento delle barriere architettoniche).	D.I.A.
SCALA INTERNA	Riparazione conservando pendenza, sagoma e posizione preesistenti.	Libero
	Nuova installazione o sostituzione con altra interna modificando pendenza, sagoma o posizione rispetto a quella preesistente od anche di collegamento col piano sovrastante o sottostante (nel rispetto della L. 13/89 abbattimento delle barriere architettoniche).	D.I.A.
SCAVO TERRENO	Vedi Sterro.	
SCORPORO LOCALI	Separazione di alcuni locali da una unità immobiliare ad un'altra, mediante opere edilizie.	D.I.A.
SCOSSALINE	Sostituzione o nuova installazione di qualsiasi tipo.	Libero

SERRA	Riparazione e irrobustimento conservando i caratteri essenziali preesistenti (e posizione)	Libero
	Nuova formazione o sostituzione con altra avente caratteri essenziali preesistenti.	D.I.A.
SERRAMENTI	Vedi Infissi.	
SERRAMENTI INTERNI DOPPI	Sostituzione o nuova installazione, anche con materiali e colori diversi da quelli preesistenti (all'esterno devono conservare i colori preesistenti).	Libero
SERRANDA	Vedi Saracinesca.	
SERVOSCALA	Nuova installazione o sostituzione del preesistente.	Libero
SOLETTA	Riparazione e rinforzo.	Libero
SOPPALCO CON PERMANENZA DI PERSONE	Nuova formazione di soppalco.	D.I.A.
SOPPALCO USO DEPOSITO (senza permanenza di persona)	Riparazione, rifacimento, conservando le dimensioni, l'uso e la posizione preesistenti.	Libero
	Nuova costruzione o rifacimento modificando dimensioni, uso e posizione preesistente (sempre senza permanenza di persone).	D.I.A.
SOPRALZO	Formazione di un volume tecnico.	D.I.A.
	Formazione di sopralzo per uso abitativo (occorre avere disponibilità volumetrica).	P.d.C.
SOTTOTETTO	Vedi Abbaino.	
SPORTI O AGGETTI	Riparazioni o rifacimento conservando caratteri essenziali preesistenti.	Libero
	Nuova formazione o rifacimento di quello preesistente con i caratteri diversi.	D.I.A.
STATUE ORNAMENTALI	Nuova installazione o sostituzione di quelle preesistenti con altre, anche aventi sagoma e dimensioni diverse da quelle preesistenti.	Libero
	Posa con opere edilizie.	D.I.A.
STAZIONE DI SERVIZIO	Semplici riparazioni senza modificare sagoma, materiali o colori.	Libero
	Opere con modifiche di materiali, sagoma o colori.	D.I.A.
	Nuova installazione.	P.d.C.
STENDITOIO	Formazione di nuovo stenditoio nel sottotetto senza alcuna opera edilizia.	Libero
	Idem come sopra con opere interne e/o esterne.	D.I.A.
STERRO	Scavo, prelievo terra non per predisporre il cantiere, o per coltivazione di cave ma per fini diversi, modificando i caratteri essenziali del suolo.	P.d.C.
STRADA ASFALTATA PRIVATA	Per accesso alla proprietà.	D.I.A.
	Vedi Asfaltatura suolo.	
STRUTTURA PROVVISORIA	Manufatti di dimensioni minime, realizzati con materiali leggeri, con requisiti di agevole asportabilità, per esigenze stagionali non superiori a 8 mesi.	D.I.A.

SUDDIVISIONI UNITA' IMMOBILIARI	Suddivisione o fusione di unità immobiliari.	D.I.A.
TAVOLATI INTERNI (muri interni)	Riparazione o rifacimento nella stessa posizione, anche con materiali diversi.	Libero
	Diversa distribuzione interna dei locali della stessa unità immobiliare mediante la demolizione e la ricostruzione dei tavolati.	D.I.A.
TEGOLE - COPPI	Sostituzione con altre uguali a quelle preesistenti.	Libero
	Sostituzione con altre di materiale e/o forma diversa da quelle preesistenti.	D.I.A.
TENDE SOLARI RETAIBILI	Nuova installazione o sostituzione con altre aventi anche caratteristiche diverse sopra quote m. 4,00 dal piano stradale.	Libero
TERRAZZI	Riparazione o rifacimento conservando i caratteri essenziali (dimensioni e piano preesistenti).	Libero
	Nuova formazione anche in falde o rifacimento completo con caratteri essenziali diversi da quelli preesistenti (dimensioni o piano).	D.I.A.
TETTO	Vedi Copertura.	Libero
TETTOIA PER ATTREZZATURA ATTIVITA' INDUSTRIALE	Nuova costruzione o rifacimento o modifiche ai sensi della circolare ministeriale n. 1918 del 16 novembre 1977.	Libero
TETTOIA PER RICOVERO AUTO	Riparazione o rifacimento parziale conservando dimensioni, sagoma, posizione e materiali preesistenti.	libero
	Nuova costruzione o rifacimento modificando i caratteri essenziali preesistenti.	D.I.A.
TETTOIA PER USO DEPOSITO MERCI	Riparazione o parziale rifacimento conservando i caratteri essenziali preesistenti.	Libero
	Nuova costruzione o rifacimento totale con caratteri essenziali diversi dai preesistenti.	D.I.A.
TINTEGGIATURA ESTERNA	Rifacimento conservando materiali e colori preesistenti.	Libero
	Rifacimento modificando materiali e/o colori non alterando sostanzialmente i prospetti.	D.I.A.
TINTEGGIATURA INTERNI	Nessun limite per materiali e colori.	Libero
TRALICCI	Sostituzione con altri aventi gli stessi caratteri essenziali (materiali e forma).	Libero
	Nuova costruzione.	P.d.C.
TRAMOGGIA PER CANNA DI CADUTA IMMONDIZIE	Riparazione o sostituzione conservando dimensioni e posizioni uguali alle preesistenti.	Libero
	Nuova costruzione o sostituzione con altra avente dimensioni o posizione diverse.	D.I.A.
TRAVI (tetto)	Sostituzione con altri aventi materiali, dimensioni e posizione eguali ai preesistenti.	Libero
	Sostituzione totale per formazione nuovo tetto.	D.I.A.
VARIAZIONI D'USO (vedi anche Cambio d'uso)	Senza opere edilizie	Solo Comunicazione
	Nei limiti del P.U.G. con opere di risanamento.	D.I.A.

	Con opere edilizie di ristrutturazione (sempre nei limiti del P.U.G.) di tutta l'unità immobiliare, previo pagamento degli oneri.	P.d.C.
VASCA DA BAGNO	Sostituzione o nuova installazione (interna).	Libero
VASCA GIARDINO	Senza esecuzione di opere edilizie.	Libero
	Con esecuzione di opere edilizie che vadano oltre la semplice installazione.	D.I.A.
VERANDA	Rifacimento parziale conservando i caratteri essenziali uguali ai preesistenti.	Libero
	Sostituzione completa.	D.I.A.
	Nuova costruzione con demolizione del muro che dà sul balcone creando aumento di superficie lorda di pavimento (occorre disponibilità volumetrica).	P.d.C.
VESPAIO	Realizzazione di vespaio senza modifiche della altezze interne dei locali.	Libero
	Con modifiche.	D.I.A.
VETRI DOPPI ESTERNI	Messa in opera di doppi vetri esterni.	Libero
VETRI DOPPI INTERNI	Messa in opera di doppi vetri interni.	Libero
VETRINA NEGOZI	Riparazioni o sostituzione conservando i caratteri essenziali uguali ai precedenti.	Libero
	Nuova installazione o sostituzione con altra modificando i caratteri essenziali.	D.I.A.
VOLUMI TECNICI	Esempi: centrale termica, idrica, raccolta rifiuti, vano scale, vano ascensore e altri similari (interi ed esterni).	P.d.C.
ZANZARIERA	Installazione nuova zanzariera o sostituzione di quella preesistente, anche con materiale diverso da quello preesistente.	Libero
ZOCCOLO ESTERNO FACCIATA	Rifacimento conservando i caratteri essenziali preesistenti.	Libero
	Nuova formazione o sostituzione con altro avente caratteri essenziali diversi.	D.I.A.

Art. 11 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Il rilascio del Permesso di costruire è sempre subordinato alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, nei termini previsti dal presente articolo, o alla previsione di una loro realizzazione da parte dei proprietari prima dell'ultimazione dei lavori.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle indicate dall'art. 4 delle legge 29.9.1964, n. 847e dall'art. 44 delle legge 22.10.1971, n. 865 e s.m. Un'area si considera servita da opere di urbanizzazione primaria quando è verificata l'esistenza di:

1. strada asfaltata connessa con continuità alla rete di strade e servizi esistenti, della sezione carrabile minima di m.5,00 e comunque non inferiore alle previsioni del P.U.G.;
2. fognature bianche e nere;
3. acquedotto;
4. gas;
5. rete elettrica, forza motrice;

6. telefono;

7. rete di illuminazione stradale connessa con continuità a quella urbana,

8. spazi di sosta o parcheggio pubblico, spazi di verde, da realizzare in prossimità dell'insediamento o nell'ambito del quartiere nella quantità fissate dalle singole Norme di zona ovvero in base alla normativa nazionale e regionale vigente.

Sono opere di urbanizzazione primaria anche gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma asserviti all'insediamento.

In tutto il territorio agricolo il rilascio di concessioni edilizie è subordinato, ai sensi della legge n. 10/1977, all'esistenza delle opere di urbanizzazione e/o al pagamento dei relativi oneri.

Un insediamento agricolo si considera dotato di opere di urbanizzazione primaria quando sussistano almeno le seguenti condizioni:

- Collegamento alla viabilità ordinaria con strada carrabile pavimentata e dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche, con sezione di almeno m. 3;
- Collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- Collegamento alla rete di fognatura pubblica, ovvero, in mancanza, di adeguato sistema di raccolta delle acque di rifiuto provenienti da scarichi civili, in conformità alle prescrizioni del vigente Regolamento comunale d'Igiene;
- Adeguato sistema di raccolta, depurazione e smaltimento delle acque di rifiuto provenienti da scarichi di processo di insediamenti produttivi;
- Collegamento alla rete di distribuzione idrica, ovvero, in mancanza, di adeguato pozzo per uso domestico di cui sia garantita la potabilità.

Per i casi in cui sono dovuti, a seconda del tipo di intervento, l'entità degli oneri di urbanizzazione nonché quelli per le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelli necessari alla sistemazione dei luoghi ove ne siano state alterate le caratteristiche, risulta quella stabilita dall'apposita deliberazione comunale, per la classe di appartenenza del Comune, in conformità alle relative Tabelle Parametriche Regionali disposte in attuazione dell'art. 5 della legge n. 10/1977 e s.m.

Ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 10/1977 e s.m.i. con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, il titolare di Permesso di costruzione può realizzare direttamente, mediante apposita convenzione, le opere di urbanizzazione e quelle per lo smaltimento dei rifiuti e la sistemazione dei terreni a scomputo parziale o totale delle quote dei relativi oneri dovuti.

Le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, prodotti da insediamenti industriali od artigianali non possono essere in alcun caso considerate opere di urbanizzazione generale.

Le opere di urbanizzazione secondaria vanno realizzate sulle aree a ciò riservate dal P.U.G. Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono:

- Gli asili nido e le scuole materne;
- Le scuole dell'obbligo;
- I mercati di quartiere;
- Le delegazioni comunali;
- Le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;

I centri civili e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere o di frazione;

- Gli spazi pubblici attrezzati a parco o per lo sport;
- I parcheggi pubblici, ivi comprese le eventuali strutture in elevazione per parcheggi di uso pubblico a pagamento;

- Aree attrezzate per cassonetti e altri raccoglitori R.S.U.

Art. 12 – Standard urbanistici

Lo standard urbanistico, e le corrispondenti aree da cedere, risulta definito dalla normativa regionale e, dove necessario, specificato ulteriormente dalle presenti Norme tecniche.

In tutti i casi in cui sia previsto l'intervento urbanistico preventivo e in tutti gli altri casi in cui ciò sia richiesto dalle presenti Norme, le aree necessarie per le realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono cedute gratuitamente dai proprietari prima del rilascio del Permesso di Costruire; esse potranno tuttavia essere utilizzate in via provvisoria da questi nel corso dei lavori di cantiere.

Nelle zone soggette ad intervento urbanistico preventivo, le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria in rapporto ad ogni abitante insediato o da insediare, o in rapporto ad altri parametri indicati dalle presenti Norme sulla base degli appositi standard urbanistici, vanno cedute dai proprietari secondo quanto indicano le modalità di attuazione previste per tali aree.

Art. 13 - Parcheggi

Gli immobili urbani devono disporre di una dotazione di parcheggi, comprensiva di quelli di pertinenza e di quelli di urbanizzazione primaria, sufficiente a soddisfare le esigenze di funzionamento. In rapporto alla destinazione d'uso edilizia o funzionale dei fabbricati urbani, la dotazione di parcheggi non deve essere inferiore ai seguenti rapporti:

Destinazione d'uso edilizia	Posti auto
Abitazione	1,5 / abitazione
Uffici e studi	4 / 100 mq Su
Scuole	6 / sezione di asilo nido o aula
Pubblici servizi	6 / 100 mq Su
Impianti sportivi coperti	0,5 / spettatore
Impianti sportivi scoperti	1 / 100 mq
Alberghi e pensioni	1,5 / camera
Impianti industriali	0,25 / addetto
Resistenze collettive	2 / 100 mq Su
Ospedali e case di cura	2 / 100 mq Su
Magazzini e depositi	2 / 100 mq Su; oltre 200 mq 0,5 / 100 mq Su

In particolare, nel caso di immobili adiacenti, destinati a funzioni attive in giorni o in orari diversi, si può dimensionare la dotazione di parcheggi nella misura richiesta dalla funzione di maggior fabbisogno; ubicandoli in modo confacente ad entrambe. Gli immobili compresi nella zona A, sono esenti dall'obbligo disposto dal primo comma del presente articolo, ad eccezione di quegli interventi che accolgono attività commerciali in misura eccedente la quantità insediabile al piano terra. In questo caso dovrà essere assicurata per tale eccedenza una dotazione di spazi di sosta per autovetture in parcheggi od autorimesse, entrambi di nuova realizzazione, non inferiore di quella disposta nel presente articolo. Ove tale dotazione non potesse essere reperita in loco potrà essere reperita, in alternativa, in prossimità del perimetro del centro consolidato, anche nell'ambito di spazi ed aree previste espressamente dal P.U.G.

I parcheggi per autovetture richiesti come dotazione obbligatoria devono di norma essere del tipo a pettine, con posti auto di lunghezza non inferiore a ml 5,00 larghezza non inferiore a ml 2.30 e con corsie di accesso di larghezza non inferiore a ml 6,00; convenzionalmente la superficie di un posto auto è assunta in mq. 12,5.

La dotazione di parcheggi deve essere di norma situata in posizione complanare alla viabilità pubblica di accesso all'immobile servito. Può essere ubicata a quote diverse o in appositi manufatti nei seguenti casi:

- Parcheggi a servizio di edifici esistenti assoggettati ad interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ripristino tipologico riqualificazione e ricomposizione tipologica; nel caso di restauro è ammessa la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo dei cortili, secondo le modalità delle legge 24 marzo 1989, n. 122 e s.m.i., quando ciò non comporti danni per i giardini e le sistemazioni di pregio.
- Parcheggi riservati agli addetti o ai residenti.

I parcheggi a servizi delle abitazioni (e fino al limite di 1 per abitazione) possono essere ubicati anche in corrispondenza ai passi carrai delle corrispondenti autorimesse di pertinenza.

I parcheggi per autovetture richiesti come dotazione obbligatoria devono essere collocati sull'area di pertinenza dell'immobile servito di cui costituiscono pertinenze ai sensi e per gli effetti degli artt. 817, 818 e 819 del Codice Civile. Sull'intera superficie di tali parcheggi deve essere fatta eccezione unicamente per i parcheggi a servizio delle abitazioni (fino al limite di uno per abitazione) o destinati agli addetti.

L'uso dei parcheggi compresi nella dotazione obbligatoria e soggetti a servitù di pubblico passaggio è libero per chiunque acceda all'immobile servito dai parcheggi medesimi, e non può essere soggetto ad alcun titolo a restrizioni e oneri. Possono tuttavia essere disposte a cura della proprietà misure di controllo atte a pervenire usi impropri ed abusi.

Gli strumenti urbanistici attuativi relativi alla realizzazione o alla ristrutturazione di insediamenti produttivi devono prevedere in posizioni idonee parcheggi per autocarri ed autotreni in numero non inferiore ad uno ogni 1000 mq di superficie utile edificabile.

A servizio di locali pubblici o di uso pubblico e nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi deve essere prevista la collocazione di un adeguato numero di parcheggi riservati a persone fisicamente impediti.

Art. 14 – Strade e fasce di rispetto

Le strade sono definite nel vigente Codice della strada (D. Lgs 30 aprile 1992 n. 285 aggiornato al 31 dicembre 1977) aree ad uso pubblico destinate alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali. Nel presente piano viene assunta la classificazione costruttiva, tecnica e funzionale riportata nel nuovo Codice della strada e le relative caratteristiche minime.

CAPITOLO III – INTERVENTI EDILIZI

Art. 15 – Intervento di nuova costruzione

Si definisce nuova costruzione la realizzazione di manufatti che, anche se non infissi al suolo e pur semplicemente aderenti a questo, alterino lo stato dei luoghi e

che, difettando di carattere di assoluta precarietà, siano destinati alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Non sono interventi di nuova costruzione:

a. coperture asportabili, tunnel ed altri impianti analoghi non classificabili come serre stabili, se finalizzate all'intensificazione o al semplice riparo delle colture praticate direttamente sulla superficie agraria direttamente ricoperta;

b. sistemazione delle superfici inedificate di pertinenza di edifici esistenti e relativi arredi, anche fissi, ove non si tratti di patrimonio di interesse culturale o paesistico, soggetto a tutela e non incidano sulla destinazione funzionale.

L'edificazione è soggetta a permesso di costruzione ed è ammessa unicamente alla disciplina di P.U.G. e da eventuali strumenti urbanistici di attuazione. L'edificazione di pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti è soggetta a Domanda di inizio attività. La costruzione di opere provvisoriale è soggetta al medesimo regime dell'opera servita.

Art. 16 – Intervento di ampliamento

Si definisce ampliamento la trasformazione realizzata per ingrandire una costruzione esistente mediante superfici utili e / o volumi aggiuntivi, realizzati mediante organiche addizioni orizzontali e / o verticali. L'ampliamento può essere associato ad ogni altra trasformazione edilizia ad eccezione del restauro scientifico e del restauro e risanamento conservativo. L'ampliamento, quale caso particolare di edificazione, è soggetto in generale alla medesima disciplina dettata per la nuova costruzione.

Costituisce caso particolare l'ampliamento senza aumento del carico urbanistico. Nel caso di abitazioni, l'ampliamento senza aumento del carico urbanistico deve essere di modesta entità e consiste nell'addizione all'abitazione di ulteriori stanze o pertinenze, per adeguamenti di natura igienica, funzionale, dimensionale.

Sono ampliamenti senza aumento del carico urbanistico la copertura di parcheggi di dotazione obbligatoria mediante strutture leggere di altezza non superiore a ml 2,30; la realizzazione di pensiline a copertura di superfici di deposito di materiali o di attrezzature; modesti interventi di adeguamento igienico, tecnologico o funzionale che non comportino, anche indirettamente, capacità dell'immobile di accogliere addetti e / o utenti. Ove l'ampliamento si accompagni ad adeguamento funzionale, opere interne e / o manutenzione straordinaria aventi carattere di sistematicità, la trasformazione è da classificarsi come ristrutturazione. Tale genere di ampliamento è consentito, salvo specifico divieto, su tutte le costruzioni non soggette a vincolo conservativo.

Non sono ammessi ampliamenti che, mediante soluzioni distributive atte a consentire lo scorporo di unità immobiliari autonomamente abitabili e suscettibili di accesso indipendente; possano comportare un incremento del numero delle abitazioni oltre il limite consentito dal P.U.G.; non sono ammessi ampliamenti da ottenersi mediante la realizzazione di ulteriori partizioni orizzontali a quote superiori di quelle di calpestio dell'ultimo piano utile praticabile.

Art. 17 – Intervento di ristrutturazione edilizia e demolizione

Si definisce ristrutturazione edilizia la trasformazione di un complesso edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo del tutto o in parte diverso dall'originario. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di

ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di esse, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.

L'intervento di ristrutturazione edilizia prevede:

- a. il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni per gli elementi di particolare valore stilistico, salvaguardando l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- b. il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- c. l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

L'intervento di ristrutturazione edilizia è relativo ad unità immobiliari complete, da realizzare in base ad un progetto unitario. È ammesso l'intervento per stralci, da attuare mediante permessi di costruzione parziali.

L'intervento non deve comportare, salvo specifiche indicazioni delle presente Normativa, incrementi di volume né superare l'altezza caratteristica del tessuto edilizio circostante l'intervento.

L'intervento di demolizione prevede lo smantellamento e rimozione fisica, parziale o totale, di un qualsivoglia manufatto.

La Demolizione è soggetta a Domanda di inizio attività ed è eseguibile sulla generalità del patrimonio edilizio esistente, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo conservativo. La demolizione è soggetta a Domanda di inizio attività specifica nei casi in cui non sia implicitamente assentita del permesso di costruire relativa alla eventuale riedificazione.

Art. 18 – Intervento di manutenzione edilizia ordinaria e straordinaria

Si definisce manutenzione straordinaria l'insieme delle trasformazioni necessarie a rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti degli edifici nonché necessarie a realizzare ed integrare i servizi igienico – sanitari e tecnologici delle singole unità immobiliari. Tali interventi non devono modificare i volumi e le superfici utili esistenti.

Gli interventi di manutenzione straordinaria per edifici industriali e artigianali si riferiscono anche al rinnovamento degli impianti e all'adeguamento tecnologico senza numero di carico urbanistico, ove non costituiscano opere interne.

L'intervento di manutenzione straordinaria prevede:

- a. rifacimento totale degli intonaci esterni con lo stesso materiale o con materiale diverso;
- b. demolizione e ricostruzione dei solai senza modifica al piano di imposta
- c. rifacimento totale del manto del tetto con lo stesso materiale o con materiale diverso;
- d. rifacimento totale delle pavimentazioni esterne con lo stesso materiale o con materiale diverso;
- e. rifacimento totale di recinzioni con lo stesso materiale o con materiale diverso;
- f. rifacimento totale della struttura del tetto senza modifica del piano di imposta e delle altezze locali;
- g. demolizione, ricostruzione, spostamento di tramezze interne, apertura o chiusura di porte con conseguenti modifiche alla distribuzione ambientale interna;
- h. inserimento di elementi di isolamento o di impermeabilizzazione sia interni che esterni;
- i. inserimento di servizi igienico – sanitari e tecnologici in mancanza degli stessi;
- j. rifacimento totale di intercapedini orizzontali e verticali esterne;
- k. creazione di vani per impianti tecnologici necessari per esigenze delle abitazioni;

l. apertura di finestre in locali privi di illuminazione diretta dall'esterno, purchè il locale non diventi abitabile in base alle norme del regolamento di igiene;

m. consolidamento dei muri portanti, strutture, fondazioni;

n. ampliamento di unità immobiliari nell'ambito della costruzione mediante accorporamento totale o parziale di unità contigue.

Si definisce manutenzione ordinaria, l'insieme degli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. In particolare l'intervento di manutenzione ordinaria prevede:

a. lavori di demolizione e di ricostruzione parziale o totale di rivestimenti e di intonaci interni e loro coloritura, costruzione, sostituzione o riparazione di pavimenti interni;

b. lavori di rifacimento, sostituzione, riparazione degli infissi interni;

c. riparazione, ammodernamento e sostituzione di apparecchi dei servizi igienici e degli impianti tecnologici purchè non comportino, la destinazione ex novo di locali per servizi medesimi;

d. riparazione o sostituzione di canne fumarie interne;

e. pitturazione esterna, ripresa e restauro soltanto parziale di intonaci esterni, senza alterazioni di materiali e colori esistenti e sempre che l'intervento preveda il completo restauro della facciata;

g. risanamento o sostituzione di elementi di isolamento e di impermeabilizzazione;

h. riparazione o rifacimento parziale dei muri di contenimento di altezza inferiore a m. 2 senza alterazioni di materiali, forma e dimensioni

i. riparazione, tinteggiatura, sostituzione anche totale di infissi esterni, di grondaie, sostituzioni e riparazioni parziali dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, sempre che non vengano modificati i tipi di materiali, i colori esistenti e le tecnologie usate.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi sulla generalità del patrimonio edilizio, ferme restando le eventuali disposizioni e competenze dalle Leggi 1089/39 e 1497/39 con successive modificazioni ed integrazioni. Ove il complesso di opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi abbia carattere di sistematicità, la trasformazione è da classificarsi di manutenzione straordinaria.

Gli interventi di manutenzione ordinaria concernenti parti esterne o comuni di costruzioni comprese nella zona territoriale omogenea A, o comunque soggette a vincolo conservativo, sono soggette a nulla osta del Sindaco.

Gli interventi di manutenzione straordinaria e / o di adeguamento funzionale su costruzioni soggette a vincolo conservativo sono sottoposte a preventivo nullaosta delle autorità competenti. La manutenzione straordinaria è soggetta a Domanda di inizio attività.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzati all'interno di immobili non vincolati ai sensi della L. 1089/39 e abbiano le caratteristiche di cui all'art. 26 della L. 47/85 si configurano quali opere interne, come tali esenti da Permesso di Costruire o Domanda D'Inizio attività. Le opere che comportano interventi di diverso tipo o ampiezza, realizzate in una unità immobiliare o in una costruzione, non possono essere disarticolate ed oggetto di separato atto abilitativi quando tra esse esista un rapporto di funzionalità.

Art. 19 – Intervento di conservazione e riqualificazione tipologica

Si definisce conservazione e riqualificazione tipologica l'insieme di interventi di adeguamento funzionale e distributivo, eventualmente associati a modesti ampliamenti, di consolidamento strutturale e di adeguamento degli impianti

tecnologici e igienico sanitari. Si tratta di interventi di mantenimento e valorizzazione compositiva e decorativa esterna nonché degli elementi di ristrutturazione e configurazione interna di particolare pregio, ivi compresi gli spazi di cortile e / o giardino, le recinzioni e le alberature.

Non sono ammessi portoncini o serramenti in alluminio, né doppi serramenti realizzati a filo esterno il muro; è consentita la realizzazione di autorimesse, purché situabile nella parte posteriore dell'area coltivata ovvero come ampliamento purché non comprometta sistemazioni a giardino di pregio, comprese le alberature, e attuata con modalità e materiali coerenti con la cultura costruttiva e compositiva del contesto. È altresì ammesso il recupero con adeguamento dei sottotetti, purché senza manomissione di decorazioni e cornicioni di valore storico artistico.

Gli interventi di ripristino tipologico riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione sulla organizzazione tipologica ordinaria. Gli interventi debbono essere effettuati mediante:

- a. il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi;
- b. il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e rapporti tra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali chiostri e corti.
- c. il ripristino mediante materiali edilizi e logiche di progettazione architettonica coerenti con la tradizione edilizia del contesto di appartenenza.
- d. fermo restando il rispetto degli indici di fabbricabilità del TUC e della sopraelevazione del 1° piano, poiché le aree ricadono nella medesima Zona TUC, al fine di conservare il tessuto ed il tipo edilizio esistente, agli edifici prospicienti le Vie P. di Napoli, da Via Marconi a via Risorgimento, via Perrini, Via Santa Croce lato nord. Da Via Roma a Via Principe di Napoli, Via Calvario, da Via Santa Croce a Via Risorgimento, Via Manduria lato Sud, da Via Marconi a Via Giardinetto II, Via Marconi da Via Principe di Napoli a Piazzetta Marconi, Via Annunziata lato nord, Via Garibaldi, da Via Oria a Via Manduria, Via Oria lato Sud, da Via Roma a Via Garibaldi e Via Roma lato ovest dalla proprietà Cassa Rurale alla Via Oria, è consentita sul piano terra esistente, la ristrutturazione adeguata al tipo edilizio esistente, senza alterare la facciata, salvo modifiche lievi. La eventuale facciata del 1° piano sopraelevato dovrà essere adeguata a quella del piano terra. Inoltre, oltre che per le vie di cui sopra, la norma è valida per la parte del TUC già inserito nel Piano Quadro, con l'attuale strumento vigente. Le soluzioni progettuali vanno accompagnate da un grafico rappresentativo della zona concernente uno o più isolati dell'intervento progettato nel contesto urbano esistente. Ciò al fine di assicurare l'armonizzazione e l'omogeneizzazione degli interventi per quanto attiene le tipologie edilizie, gli allineamenti, le caratteristiche plano-volumetriche dei fabbricati e le finiture esterne.

Il ripristino tipologico è soggetto a Permesso di Costruire ed è eseguibile nei soli casi specificatamente indicati dal P.U.G..

Art. 20 – Destinazione edilizia delle unità immobiliari

Le unità immobiliari possono avere una sola destinazione d'uso d'edilizia, da individuarsi tra quelle della classificazione seguente. È possibile, all'interno di uno stesso organismo edilizio, realizzare attività tra loro complementari. È altresì possibile realizzare, previa richiesta all'Amministrazione comunale, interventi di valorizzazione commerciale dei piani terra e / o di quelli sovrastanti, all'interno di una unità immobiliare, purché compatibili con le destinazioni delle unità confinanti e non in contrasto con il regolamento d'igiene comunale. L'incremento del carico

urbanistico derivante comporta l'adeguamento dei parcheggi secondo quanto definito nell'articolo 13.

Le destinazioni edilizie ammesse sono le seguenti:

A1. *abitazioni*; comprendono, oltre all'alloggio vero e proprio, gli spazi privati di servizio quali cantine, lavanderie, ecc. o condominiali quali scale, androni, locali comuni ecc, oltre alle autorimesse, private o condominiali. Si considerano comprese nella destinazione quote di attività artigianali o terziarie compatibili con la residenza per un massimo del 30% della Su, o attività ricettive di tipo alberghiero con la capacità massima di 10 stanze, nel rispetto di quanto prescritto dal Reg. Edilizio e dal Reg. d'Igiene.

A2. *uffici e studi privati*: comprendono le attività finanziarie assicurative, amministrative, terziarie e libero professionali in genere di carattere prevalentemente privato; sono compresi spazi di servizio e supporto tecnico.

A3. *attrezzature per servizi sociali*: comprendono tutti gli usi di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.68, e cioè: servizi per l'istruzione (scuola elementare, scuola media, scuola materna e asilo nido, e cioè tutti i cicli dell'istruzione fino all'obbligo, comprensivi di ogni attrezzatura e delle relative aree verdi destinate allo sport), attrezzature di interesse comune (attrezzature a carattere socio-sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo, ed i servizi complementari come uffici postali, ambulatori e piazze o spazi esclusivamente pedonali, ecc.), servizi religiosi (edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport e l'assistenza).

A4. *esercizi commerciali di vicinato* ex Dlgs 114/98: esercizi di piccola dimensione che hanno superficie di vendita non superiore a 150 mq., comprensivi di aree destinate alla vendita, aree occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

A5. *esercizi commerciali di media dimensione* ex Dlgs 114/98: esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq.

A6. *grande distribuzione*: esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita.

A7. *artigianato produttivo*: comprende tutti i tipi di attività artigianale caratterizzanti in senso produttivo; la compatibilità con l'ambiente urbano, dal punto di vista della molestia e della nocività, con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta dei processi, viene verificata dalla AUSL sulla base della normativa vigente; sono compresi gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, i magazzini, le mostre, gli spazi di servizio e di supporto, le mense, gli altri servizi, gli spazi tecnici.

A8. *artigianato di servizio*: comprende tutte le attività di tipo artigianale di servizio alla residenza ed alle attività urbane nonché le attività ricreative e sportive private quali palestre, saune, ecc.; sono compresi gli spazi destinati alle attività artigianali vere e proprie, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

A9. *attività produttive industriali*: comprendono tutti i tipi di attività industriale. Sono da localizzare in apposita zona, al di fuori del tessuto urbano; la compatibilità ambientale è verificata a cura della Commissione Edilizia; sono compresi gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, sale riunione e di rappresentanza, i magazzini, le mostre, le mense, gli spazi di servizio, di supporto e tecnici.

Le attività produttive agricole, localizzate nei fabbricati rurali censiti o da censirsi al N.C.T. comprendono allevamenti zootecnici aziendali ed interaziendali bovini e per

zootecnica minore; impianti aziendali ed interaziendali di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli; serre intensive.

A10. *attività ricettive*: alberghi, pensioni, locande, residence, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini – appartamenti, ecc.), sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ecc.) sia a spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.) annessi all'attività ricettiva.

A11. *pubblici servizi*: comprendono ristoranti, trattorie, bar; sono inoltre ammessi locali per lo svago fino ad un massimo di 150 mq. di Su aperta al pubblico; sono compresi in tale uso anche spazi di servizio e di supporto tecnico. Sono ammesse modeste quote di attività ricettive fino a 10 stanze.

A12. *esercizi sportivi*: comprendono fabbricati e locali per esercizi sportivi appartenenti a soggetti operanti con o senza fine di lucro.

A13. *locali per lo spettacolo*: comprendono teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli, locali da ballo, sale di ritrovo e di cultura, con riferimento sia agli spazi destinati al pubblico, sia agli spazi di servizio e di supporto, sia agli uffici complementari, sia agli spazi tecnici.

A14. *campeggi*: comprendono le attrezzature destinate all'accoglimento di insediamenti mobili in tende, roulotte, camper e simili. Sono compresi altresì gli edifici per accoglimento, servizi igienici, impianti tecnici e tecnologici, ristoranti, bar, punti vendita a questi connessi.

A15. *attrezzature culturali*: comprendono biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie centro congressi, con riferimento sia agli spazi destinati al pubblico, sia agli spazi di servizio e di supporto, sia agli uffici complementari, sia agli spazi tecnici.

A16. *attrezzature socio – sanitarie*: comprendono cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, ecc.; sono compresi altresì tutti gli usi e le funzioni complementari, gli spazi di servizio e di supporto, le sale riunioni e sedi di rappresentanza, le mense ed i servizi del personale, gli spazi tecnici.

A17. *locali e strutture per esposizioni*: si tratta di recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche, mostre, fiere ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi di servizio e di supporto, sia gli uffici, agenzie ed altri usi complementari all'attività fieristica. Sono compresi spacci e punti vendita per produzioni aziendali agricole.

A18. *impianti tecnologici*: comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo e alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, quali le centrali e sottostazioni tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili, compresi quelli di depurazione di reflui zootecnici; ne fanno parte altresì gli spazi di servizio e di trasporto, i locali accessori e gli spazi tecnici.

A19. *impianti speciali*: comprendono costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche, quali cabine e centrali di quartiere, macello, impianti di trattamento rifiuti solidi e reflui, ecc.

A20. *distributori carburante*: comprendono le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, servizio e lavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali, limitate all'utenza automobilistica.

A21. *strutture per attività agri turistiche*: comprendono sia le parti ricettive vere e proprie sia le parti di servizio (cucine, lavandaie, spazi tecnici, autorimesse, ecc.) sia gli spazi di soggiorno e ritrovo annessi all'attività ricettiva.

La destinazione d'uso dell'unità edilizia è quella stabilita dal Permesso di Costruzione ovvero dalla Domanda di inizio attività rilasciata ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti è quella desumibile dalla classificazione catastale; in mancanza di classificazione catastale può essere assunta quella risultante da altri documenti probanti.

L'attribuzione delle destinazioni d'uso edilizia alle unità immobiliari avviene esclusivamente mediante Domanda di inizio attività o Permesso di Costruire.

Art. 21 – Modificazione della destinazione d'uso edilizia

La modificazione della destinazione d'uso edilizia, anche temporanea, è subordinato alla compatibilità con le modalità di trasformazione edilizia prescritte per la tutela del patrimonio culturale. La modificazione è altresì subordinata alla verifica delle dotazioni obbligatorie e degli standard, riferite all'insieme dell'organismo edilizio sottoposto a modifica.

È sottoposta a Permesso di Costruire la modificazione d'uso ad abitazione (D1) delle abitazioni rurali costruite in zona E con concessione gratuita ai sensi dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

In relazione ad esigenze di carattere eccezionale, non previste dalle norme di zona, ma non contrastanti con la realtà insediativa, il Sindaco potrà richiedere il parere preventivo del Consiglio Comunale in merito al provvedimento di autorizzazione edilizia o permesso di costruire relativo al mutamento a titolo temporaneo della destinazione d'uso.

Art. 22 – Intervento di ristrutturazione urbanistica

Si definisce ristrutturazione urbanistica la trasformazione di un tessuto urbanistico mediante un insieme sistematico di opere che possono portare, anche mediante riordino fondiario o il ridisegno della rete stradale, ad un tessuto urbanistico del tutto o in parte diverso dall'originario. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi l'impianto urbano l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi edifici. L'intervento di ristrutturazione urbanistica è attuato esclusivamente mediante piano particolareggiato o strumenti attuativi assimilabili, di iniziativa pubblica o privata.

Art. 22a

Per gli interventi riguardanti le opere "strategiche e rilevanti" dovranno essere rispettate le norme di cui al D.G.R. n. 153 del 02.03.2004 da assoggettare alla normativa antisismica.

Art. 22b

Nelle tre aree caratterizzate da fenomeni di carsismo, indicate nell'elaborato C "Analisi del territorio urbano, geotologia, idrogeologia, geotecnica" ed individuate nella Carta di Utilizzo Geotecnico, devono essere effettuate, da parte dei proprietari, approfondite e preliminari indagini geologiche e geognostiche.

Per la realizzazione di Opere "Strategiche e rilevanti", ricadenti nelle aree a rischio geomorfologico, deve essere effettuata, dagli Enti interessati, una preliminare ed approfondita indagine geologica/tecnica, in mancanza della quale l'opera non potrà essere realizzata.

CAPITOLO IV – PIANI ESECUTIVI

Art. 23 - Comparto perequativo

I comparti perequativi introdotti nel P.U.G., sono comprensori di attuazione assimilati ai comparti attuativi previsti dalla L. 1150/42 e s.m.i. nonché dalla L.R. n. 56/80 e dalla L.R. n. 20/2001. Essi hanno la finalità di promuovere interventi urbanistici unitari, capaci di garantire un'equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra le proprietà interessate. Hanno altresì lo scopo di consentire all'amministrazione comunale di realizzare, anche attraverso il trasferimento di volumetria da zone *cedenti*, indicate nella zonizzazione di piano, una politica di salvaguardia del territorio agricolo comunale con particolare valore paesaggistico ambientale.

L'intervento nei comparti è diretto regolamento dalle presenti norme, integrate dalle apposite Schede norma, allegate al presente testo. Nei comparti la richiesta del Permesso di costruire, oltre che dagli elaborati normalmente richiesti, sarà corredata da un progetto di comprensorio, definito Progetto d'intervento unitario, redatto nei modi descritti nel successivo art. 24. Il rilascio del Permesso è subordinato, oltre che all'approvazione dei progetti, alla stipula della Convenzione redatta secondo lo schema allegato al presente testo.

Il contenuto delle Schede è indicativo per quanto riguarda la composizione edilizia ed è prescrittivo in merito alla dimensione e alla distribuzione degli spazi pubblici. Qualora i proprietari dei lotti compresi nel comparto recepiscono integralmente le indicazioni contenute nella scheda, il Permesso di costruire è subordinato al solo parere del dirigente dell'U.T.C. e alla stipula della convenzione. I proprietari, nei limiti sopra descritti in merito alle superfici pubbliche, possono proporre modifiche ai contenuti planimetrici delle Schede; in questo caso, il rilascio del Permesso di costruire è subordinato, oltre che alla stipula della convenzione, all'approvazione dello schema planimetrico proposto da parte della Giunta comunale, previa verifica dei parametri urbanistici da parte dell'ufficio tecnico comunale.

L'attuazione del comparto mediante Progetto d'intervento unitario può comportare l'adeguamento del perimetro del comparto stesso con una riduzione o aumento della superficie fondiaria non superiore al 5% del totale di comparto. Tali modifiche non possono riguardare le superfici di cessione per attrezzature pubbliche.

Nel caso di dimostrata impossibilità di procedere con un Progetto d'intervento unitario o di altro comparto edilizio di attuazione esteso all'intero ambito, fatta salva la facoltà del Comune di procedere autonomamente ai sensi della vigente normativa, è possibile, anche su proposta dei proprietari di almeno il 51% della superficie fondiaria del comparto, la formazione di uno o più sub-comparti autonomi ai quali sarà attribuita volumetria proporzionale a quella totale di comparto, in relazione alla superficie impegnata nel sub-comparto. Nel sub-comparto così definito devono essere rispettati i rapporti tra superfici fondiarie private e superfici pubbliche, utili a perseguire le medesime finalità del comparto originario; in particolare, dovrà essere rispettata la percentuale di superficie concessa gratuitamente all'Amministrazione comunale per finalità pubbliche, segnatamente per la realizzazione di spazi pubblici collettivi e per il ricevimento di volumetrie provenienti da zone cedenti previste dal P.U.G..

I sub-comparti sono attuati con le stesse modalità previste per i comparti originari. Nel caso della formazione di sub-comparti residui di dimensioni esigue (di dimensione fondiaria inferiore a mq 1.000) la Giunta comunale può disporre la assimilazione a lotti sottoposti ad edilizia convenzionata.

Il perimetro dei comparti, nel caso di dimostrata impossibilità a procedere con un progetto edilizio unitario, può essere modificato attraverso lo stralcio di superfici non superiori al 10% della SF totale, superfici che, a stralcio avvenuto, si intenderanno assimilate alle zone adiacenti.

Art. 24 – Piani urbanistici esecutivi (P.U.E.)

Ai sensi della vigente Legge Regionale e della presente normativa, l'attuazione degli interventi nelle zone assoggettate a Comparto perequativo, descritto nel precedente art. 23, è subordinata alla approvazione di apposito progetto d'intervento unitario, oltre che alla stipula dell'apposita convenzione, redatto secondo gli indirizzi delle rispettive Schede norma, e costituito dai seguenti elaborati:

- a) Planimetria Generale con stralcio del P.U.G.;
- b) Planimetria Generale Catastale;
- c) Destinazione Pubblica e Privata dei Suoli, in scala 1: 1.000 o minore;
- d) Progetto, Planimetria Generale, in scala 1: 500 o minore;
- e) Profili e Sezioni, in scala 1:500 o minore;
- f) Impianti a Rete, in scala 1: 500 o minore;
- g) Particolari Tecnici, in scala 1:500 o minore;
- h) Planivolumetria Generale, in scala adeguata;
- i) Relazione Tecnica e Modalità di Attuazione Particolareggiata Urbanistica ed Edilizia con la precisa elencazione di tecniche e materiali;
- l) Attestazione di Proprietà o equivalente ai fini della stipula della Convenzione;
- m) Scheda di Convenzione redatto secondo il testo predisposto dall' U.T.C.

Tutta la documentazione sarà sottoscritta dagli interessati.

Gli obiettivi qualitativi di indirizzo per la predisposizione dei PIU sono i seguenti:

- il miglioramento del rapporto dei manufatti con l'ambiente del centro storico, e con il paesaggio agricolo;
- la migliore definizione dell'identità dei luoghi attraverso la progettazione degli spazi e delle funzioni;
- il coordinamento degli operatori interessati;
- l'omogeneità dei fronti stradali e dei volumi;
- il migliore rapporto strada-edificio;
- l'omogenea sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici (accessi, passi carrabili, verde privato, spazi attrezzati d'uso pubblico, ecc.).

Art. 25 - Dotazione di spazi pubblici nei P.U.E.

Le dotazioni minime di spazi pubblici necessari nelle zone soggette a P.U.E., salvo diversa indicazione per le singole zone, sono quelle di seguito riportate.

La dotazione di spazi pubblici eventualmente indicata nelle Schede di cui all'art. 16 comma 2 per le aree di comparto sottoposte a P.U.E., deve essere rispettata anche se superiore al minimo stabilito dal presente articolo.

Negli interventi soggetti a Piani di recupero la dotazione minima degli spazi pubblici è definita o in sede di specifica normativa di zona, oppure nelle Schede norma.

1) Insediamenti residenziali

a) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- strade come da progetto
- aree a verde 9,00 mq/ab.
- parcheggi 3,00 mq/ab.

Totale a) 12,00 mq/ab.

b) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:

- aree per l'istruzione 4,50 mq/ab.
- aree per attrezzature di interesse collettivo 2.00 mq/ab.

Totale b) 6,50 mq/ab.

Totale a) + b) 18,50

Le quantità di cui al precedente capoverso b) dovranno essere garantite nei modi seguenti:

- cessione al Comune di un'area anche esterna all'area di intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria;
- oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo esproprio di analoga area.

Ai sensi dell'art. 3 comma Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e della L.R. n.56/80 si attribuisce ad ogni abitante 20 mq. Di superficie lorda abitabile.

2) Insediamenti industriali e artigianali

a) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- strade come da progetto
- parcheggi pubblici 5% della Superficie Territoriale verde pubblico 5% della Superficie Territoriale

3) Insediamenti direzionali e turistico - ricettivi

Superficie per spazi pubblici 80% della Superficie utile lorda di cui almeno la metà destinata a parcheggi

4) Insediamenti commerciali

Superficie per spazi pubblici 80% della Superficie utile lorda di cui almeno la metà destinata a parcheggi

5) Insediamenti misti

Nelle zone destinate ad insediamenti misti, la dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti, in relazione alle quote parti delle diverse destinazioni.

Qualora in fase di attuazione dei P.U.E. siano realizzati edifici con destinazione prevalente commerciale e direzionale la dotazione complessiva di spazi pubblici, da verificarsi in sede di concessione edilizia, dovrà rispettare i limiti previsti ai precedenti punti 3) e 4). In tal caso gli spazi pubblici, per la parte eccedente la quota prevista al punto 1) o 2), già reperita in sede di Piano attuativo, vanno ricavati all'interno della superficie fondiaria limitatamente agli spazi a parcheggio.

Art. 26 - Piani di Recupero

I Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata sono disciplinati dalle Schede norma, che definiscono gli obiettivi, i parametri dimensionali e le destinazioni ammesse.

Si applicano comunque i seguenti parametri se non diversamente disciplinato in dette Schede:

- a) il volume di ricostruzione non può essere superiore al volume legittimo degli edifici esistenti;
- b) in ogni caso gli interventi non potranno incrementare la superficie coperta;
- c) in ogni caso l'intervento non potrà portare ad una riduzione delle aree permeabili;
- d) l'altezza degli edifici deve rispettare il punto C3 (limitazione dell'altezza in funzione della distanza stradale) del D.M. 16 gennaio 1996;
- e) le distanze tra gli edifici di progetto compresi nei piani di recupero e gli edifici circostanti non possono essere inferiori a quelle degli edifici preesistenti;

- f) debbono essere previsti spazi anche interrati da destinare a parcheggi pertinenziali nella misura di 1 mq/10mc;
- g) gli interventi di ricostruzione dovranno armonizzare nei materiali di finitura esterne (intonaci, infissi, e manto di copertura) e negli eventuali elementi di arredo delle aree scoperte, ai caratteri dell'edificio e dell'ambiente circostante; in ogni caso dovranno essere eliminate le aggiunte incongrue ed ogni elemento anche di natura sovrastrutturale, che determini disordine visivo;
- h) in caso di riconversione d'uso si dovrà prevedere all'interno del P.d.R. spazi pedonali, a verde ed a parcheggio nella misura di cui all'art.13

E' consentito prevedere, per motivi di opportunità urbanistica o a fronte della oggettiva insufficienza di aree disponibili all'interno delle unità minime d'intervento soggette a Piano di recupero, da destinare a standard urbanistici, la stipula di una convenzione con i soggetti attuatori del Piano di recupero, per realizzare a loro spese, aree a verde pubblico o a parcheggi previste dal P.U.G., anche all'esterno del perimetro del Piano di recupero, o in alternativa la partecipazione ad interventi di analogo contenuto, di iniziativa comunale, da realizzarsi nel periodo di vigenza del Piano di recupero e recepito in convenzione.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica non regolate da Schede norma e di cui venga avanzata dagli aventi titolo una proposta per la formazione di un Piano di Recupero, sono sottoposti al rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

Art. 27 - Asseveramento, trascrizione su mappa

L'asseveramento dei lotti dell'edificazione deve essere proposto per mezzo di atto pubblico, trascritto alla conservatoria dei Registri immobiliari e in apposito Registro comunale delle cui risultanze l'Amministrazione dà rapporto pubblico annuale alla popolazione.

E' consentito il trasferimento dei diritti edificatori per usi agricoli, anche tra suoli aventi differenti proprietari che presentino requisiti oggettivi idonei (coltivatori e imprenditori agricoli a titolo principale, sup. minima) anche titolari di un regolare contratto di affittanza agricola in corso e ancora valido per i dieci anni decorrenti dalla presentazione dell'istanza di edificazione. Anche in questo caso, l'asseveramento dei lotti all'edificazione deve essere proposto per mezzo di atto pubblico, trascritto alla conservatoria dei Registri immobiliari e in apposito Registro comunale delle cui risultanze l'Amministrazione dà rapporto pubblico annuale alla popolazione.

E' consentito il trasferimento di diritti edificatori dall'area della cintura verde (zona F) ai comparti perequativi, da realizzarsi attraverso apposita convenzione con il Comune e con il conseguente asseveramento delle aree cedenti volumetriche.

Art. 28 - Valorizzazione dei beni archeologici

Le aree archeologiche per le loro caratteristiche di rarità e importanza culturale, sono sottoposte a tutela secondo le indicazioni della normativa vigente in materia e dei vincoli imposti dalla competente Soprintendenza. Nelle aree circostanti è prevista la realizzazione di interventi di valorizzazione dei reperti testimoniali, anche attraverso installazioni didattiche – museali.

In caso di ritrovamento di reperti archeologici, a seguito di scoperte fortuite effettuate da parte di privati, è obbligatoria la segnalazione immediata alla Soprintendenza per i Beni Archeologici competente, con l'obbligo della

conservazione temporanea dei reperti, senza rimozione dal luogo di ritrovamento ai sensi del Decreto legislativo 29 ottobre 1999, numero 490, recante il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali.

Art. 29 - Opere infrastrutturali ed accessorie

Sbancamenti, scavi e rinterri

Ogni sbancamento e scavo in terreno sciolto o lapideo che comporti modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia e del profilo topografico dovrà essere provvisto di appositi drenaggi a monte per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche e il loro convogliamento nella rete di scolo esistente o, in mancanza di esso, prevedere un nuovo impianto.

Prima dell'inizio dei lavori di sbancamento e/o di escavazione dovrà essere individuato il sito di discarica ed i modi di riutilizzo del materiale sbancato e/o scavato.

Per ogni intervento che comporti un rimodellamento con modifica della pendenza di superficie preesistente si dovranno calcolare le condizioni di stabilità delle nuove pareti e/o dei nuovi versanti in relazione alla prevista configurazione finale e alle variazioni indotte sulla stabilità delle strutture limitrofe.

Tutti i lavori di sbancamento e/o di scavo dovranno prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali mediante opere di rinaturalizzazione spontanea e/o guidata con l'impiego di tecniche bioingegneristiche.

Per i rinterri ed i rilevati consistenti dovranno essere utilizzati mediante terrigeni simili a quelli esistenti in loco, ripristinando il grado di compattezza e di addensamento del terreno originario.

Costruzioni interrato

Per tutte le costruzioni interrate nella zona con falda acquifera superficiale dovrà essere verificata la profondità del livello di falda e la sua esecuzione stagionale in relazione alla profondità di posa delle fondazioni.

Il piano di calpestio dei locali interrati dovrà comunque rimanere al di sopra del livello massimo di risalita della falda al fine di evitare la messa in opera di impianti per la depressione della tavola d'acqua.

Reti tecnologiche

Gli impianti tecnologici a rete sotterranei comprendono le tubazioni del gas, dell'acquedotto, delle fognature, le linee elettriche, telefoniche, telematiche e tutte le attrezzature connesse al funzionamento e alla manutenzione delle stesse.

La messa in opera degli impianti tecnologici dovrà preferibilmente evitare la variazione e/o alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali. Qualora l'intervento preveda qualche modifica del percorso dovrà esserne indicato il nuovo andamento garantendo che non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle limitrofe.

La profondità, rispetto al pianori campagna, alla quale installare gli impianti tecnologici dovrà essere tale da non compromettere la crescita e lo sviluppo degli apparati radicali e non ostacolare le operazioni di aratura e/o di irrigazione delle zone agricole.

I lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire la risistemazione del terreno (piantumato e non) o della pavimentazione.

Fognature

Tutti gli interventi di nuovo impianto della rete fognante dovranno privilegiare il completamento della rete stessa estendendola alle aree insufficientemente servite. Per migliorare la struttura e la funzionalità dell'attuale rete fognaria dovrà essere previsto un piano delle reti che valuti tutte le carenze e necessità territoriali.

Le reti fognanti per le aree di nuova urbanizzazione dovranno prevedere un sistema di raccolta e di smaltimento delle acque chiare separato da quello delle acque nere.

CAPITOLO V – CLASSIFICAZIONE ZONE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 30 – Classificazione urbanistica

La classificazione ha efficacia sull'intero territorio comunale.

La classificazione non è modificabile a seguito di formazione di varianti alla parte operativa del Piano, di variazione del regolamento urbanistico esecutivo, o di approvazione dei Programmi di intervento unitario. Le modifiche della classificazione, derivanti da un nuovo stato di fatto e / o di diritto, possono essere realizzate attraverso Variante generale al P.U.G..

La classificazione del territorio comunale si basa su riconoscimento di differenti situazioni di fatto (struttura del territorio e aspettative urbane) e di diritto (regole urbanistiche in vigore e assetto fondiario).

La classificazione urbanistica si compone delle seguenti classi e sottoclassi:

Tessuto urbano consolidato

Il tessuto urbano consolidato (TUC) è composto dal sistema insediativi consolidato e compatto, che comprende il nucleo urbano originario e le successive addizioni storiche otto-novecentesche. Fanno parte del tessuto consolidato il tessuto insediativi privato, le attrezzature e servizi pubblici e privati compresi nel perimetro del TUC. Lo stato di fatto è di diritto nel TUC sono definiti sulla base delle caratteristiche tipologiche del tessuto urbano esistente. L'intervento nel TUC sarà realizzato mediante adeguamento tipologico sulla base dello stato di fatto rilevato nel P.U.G..

Le tipologie ricorrenti sono:

1 – VILLINO: porzioni di tessuto urbano costituite in prevalenze da edifici residenziali con le seguenti caratteristiche tipologiche:

sup. pianta
sup. coperta
sup. fondiaria
altezza (n. piani)
volume complessivo
.....

2- PALAZZINA: porzioni di tessuto urbano, costituite in prevalenza da edifici residenziali, a maglia regolare, rapporto diretto con un asse di attraversamento urbano o con un asse commerciale e al cui piano terra si collocano spazi non residenziali. Le caratteristiche tipologiche sono le seguenti:

sup. pianta
sup. coperta
sup. fondiaria
altezza (n. piani)
volume complessivo
.....

Tessuto urbano marginale

Fanno parte della classe Tessuto urbano marginale (TUM) le aree libere nel territorio urbano consolidato o tra questo e infrastrutture esterne. Si tratta di relitti agricoli che, solitamente, sono scarsamente o per nulla utilizzati a fini produttivi.

Sono articolate in 2 sottoclassi, TUM1 – *ambiti liberi* e TUM2 – *grandi vuoti urbani*
TUM1 – *ambiti liberi*

Sono aree di piccole dimensioni, comprese nel TUC, che partecipano strutturalmente alla maglia urbana esistente. Tali aree partecipano alla crescita urbana sia mediante il completamento edificatorio sia mediante la realizzazione di spazi e / o attrezzature collettive.

TUM2 – grandi vuoti urbani

Si tratta di aree di notevoli dimensioni ancora integre, sostanzialmente inedificate, sulle quali non è in corso nessuna trasformazione urbanistica significativa. Si tratta di aree che, incolte e abbandonate o addirittura marginalmente coltivate, non partecipano di fatto più alla produzione agricola a causa della loro dimensione, configurazione e posizione. La loro dimensione è in genere superiore a quelle dei lotti del tessuto urbano che li delimitano.

Tessuti quasi urbani

Appartengono a questa classe terreni periurbani impropriamente frazionato, venduto a una pluralità di soggetti in tempi anteriori a quelli della formazione del P.U.G. e interessati da significativi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia (TQU1) nonché terreni rurali, periurbani o meno, caratterizzati dalla presenza di edilizia rurale storica connota da aspettative urbane (TQU2).

TQU1 – aree perturbate in trasformazione

Corrispondono a fondi rustici edificati abusivamente per i quali appare difficile il recupero ad usi agricoli coerenti, proprio per l'elevato grado di compromissione derivante da intervento edilizio. Si tratta di aree da recuperare dal punto di vista urbanistico attraverso interventi unitari di riqualificazione.

TQU2 – masserie storiche

Questa sottoclasse comprende i complessi storici costituiti da insediamenti rurali di qualità architettonica (masseria). Sono aree che per il loro pregio possono essere assoggettate esclusivamente a conservazione edilizia senza escludere, tuttavia, interventi di adeguamento alle esigenze attuali e a mutamenti d'uso congruenti con le caratteristiche degli edifici.

Tessuti periurbani

Si tratta di aree ancora integre (fondi rustici) non interessate da interventi di trasformazione urbanistica il cui taglio e configurazione derivano dalla struttura agricola. Sono aree che si collocano, nella parte sud del centro urbano, tra il tessuto urbano consolidato e le aree agricole di pregio (uliveto e vigneto).

Tali aree, con funzione di *filtro* rispetto alle aree agricole, sono da proteggere dalla trasformazione urbanistica diffusa; è tuttavia evidente, per queste aree, la presenza di una aspettativa urbana. Il P.U.G. prevede l'attribuzione a queste aree di una volumetria superiore a quella agricola (0,03 mc / mq) ma inferiore a quella urbana; volumetria che potrà essere utilizzata mediante trasferimento dei diritti edificatori sviluppati in zone di comparto perequativo ovvero una fascia tampone a ridosso della viabilità (per una profondità massima di 30 m) che perimetra il TUC, in entrambi i casi previo asseveramento del territorio cedente.

Territorio aperto

In queste aree, il terreno non possiede altro valore che quello che gli deriva dalla sua natura o dalla sua vocazione produttiva. La classe è costituita dai fondi rustici che non sono interessati da interventi di trasformazione urbanistica né presentano aspettative urbane. Sono aree che, tuttavia, possono essere oggetto di insediamento edilizio diffuso.

Sono articolate in due sottoclassi TA1 – *aree agricole ordinarie* e TA2 – *aree agricole di pregio*. Il regime operativo si modifica per le due sottoclassi in relazione alle necessità o meno di avere strumenti esecutivi di controllo delle trasformazioni previste dal P.U.G..

Per la definizione e tipicità di dette aree vedere la relazione allegata.

Art. 31 – Zone urbanistiche, destinazioni e intensità d'uso

ZONE A

Le sottozone A1, A2 e le aree in cui queste si articolano sono oggetto del “P.d.R. Generale” così come gli ampliamenti degli edifici esistenti.

Fino all'entrata in vigore del P.d.R., su tutte le sottozone A, sono solamente ammessi interventi edilizi previsti dalla L. 457 del 5.8.78 e successive modificazioni.

Inoltre gli ampliamenti di edifici esistenti potranno avvenire solamente previa redazione di un nuovo Piano di Recupero nel rispetto degli indici di densità edilizia stabiliti dal D.M. 2.4.68 n. 1444. ciò vale anche per gli interventi relativi alle sottozone A2 in cui si trovano edifici extraurbani, considerati di valore storico – artistico – architettonico.

Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle sottozone A e nelle aree in cui queste si articolano ed in tutte le aree individuate come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78, è ammessa la modifica ad uso residenziale, con esclusione dei piani terra degli edifici che si affacciano sugli assi di localizzazione preferenziale del territorio diffuso, senza che ciò costituisca variante al P.U.G.. Nel caso di più usi, fra quelli ammessi nelle singole zone, sottozone ed aree la proporzione quantitativa tra gli usi è determinata tramite piani attuativi, siano essi particolareggiati e / o di recupero.

Sottoclasse A1 – Centro storico

Il centro storico è così delimitato: Via Carceri – Via S. Lucia – Via Roma – dal civico 1 alla proprietà del Credito Edilizio della Cassa Rurale compresa, da Via Santa Croce, incrocio Via Roma all'incrocio con Via Principe di Napoli, tutta la Via Grassi.

Nella zona sono consentite la residenza, le attività rappresentative, le attività artigianali, commerciali di media distribuzione e gli esercizi di vicinato, del tempo libero e di servizio con essa compatibili. È consentita anche la localizzazione di studi professionali, di sedi di associazioni.

Nei locali ai piani terra è consentita la variazione di destinazione d'uso per l'insediamento o la ristrutturazione di esercizi commerciali, di servizi pubblici o di interesse pubblico, per la localizzazione della media distribuzione, purchè sia verificato il rispetto delle norme igienico – sanitarie e di sicurezza e purchè sia verificata la disponibilità di spazi per la sosta in un raggio di 300 m.

L'intervento edilizio nell'area del C.S. – zona A1 ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla realizzazione di un piano quadro che definisca la normativa di dettaglio e il progetto complessivo degli spazi e delle attrezzature collettive. Per gli edifici storici è necessario il nullaosta della Soprintendenza BBAA.

Il P.U.G., al fine di una valorizzazione delle suddette risorse, prescrive per i seguenti immobili degli usi e interventi compatibile con il contesto ambientale e paesaggistico si appartenenza.

Indipendentemente dalla elaborazione del Piano quadro è comunque fatto divieto di:

- localizzare depositi e magazzini di merce all'ingrosso
- localizzazione stazioni di rifornimento carburante
- realizzare sugli edifici storici impianti di telefonia, fili volanti di linee telefoniche ed elettriche, cassette e contatori in vista, cartelloni e insegne pubblicitarie che impediscano le visuali e che riducano la prospettiva degli edifici storici
- utilizzare materiali sintetici, quali rullati, graffiati in quarzo plastico, ecc., non riferibili alla tradizione costruttiva locale
- sostituire, laddove presenti, elementi di pavimentazione tradizionali

- realizzare coperture o pensiline in fibrocemento, lamiera e simili
- utilizzare canali di gronda e pluviali a vista in plastica
- alterare i rivestimenti e il trattamento originale delle facciate degli edifici prospicienti su spazi collettivi o utilizzare tecnologie non tradizionali (sono ammessi solo intonaci comuni non plastici e murature faccia vista)
- dipingere a colore le parti in pietra (è ammesso il trattamento protettivo superficiale trasparente con resa opaca)

Le coperture devono mantenere le configurazioni geometriche esistenti con reimpiego, per quanto possibile, dei materiali originaria integrare.

I canali di gronda debbono essere preferibilmente in lamiera verniciata o di rame. I pluviali sono preferibilmente in lamiera verniciata o ram; il tratto terminale

(2m) deve essere in ghisa verniciata o acciaio smaltato. I comignoli esistenti vanno conservati, mentre i nuovi di devono adeguare alle forme tradizionali. È ammessa la sostituzione dei solai in legno non recuperabili con solai in cemento armato, purché se ne verifichino gli effetti sulla struttura complessiva (con perizia sottoscritta da un tecnico progettista) e non comporti la modificazione della tipologia.

Arredo urbano

Gli interventi dovranno conservare l'impianto urbano esistente con particolare attenzione a strade, risalite, piazze, aree piantumate e pavimentate.

- Strade: conservare il tracciato, i marciapiedi, l'attrezzatura fissa, gli allineamenti e la loro continuità, gli spazi di mediazione pubblico – privato: portici, androni, sistema degli ingressi e delle aperture;
- Risalite: mantenere gli scalini e il loro verso;
- Passaggi coperti: mantenere il carattere di percorso pubblico o semipubblico;
- Aree piantumate: conservare, integrare e rinnovare piante, arbusti e manti erbosi;
- Corti e cortili: mantenere e sistemare

A2 – TUC

Centro urbano consolidato

Gli interventi consentiti in tale sottoclasse sono di ampliamento edilizio e di adeguamento tipologico.

Per i lotti liberi e gli ampliamenti del piano terra, l'indice di utilizzazione U (mq/mq) è pari al 50% della Sf ed un indice di fabbricabilità $I_f = 2,73$ mc/mq.

Le sopraelevazioni di un solo piano sono consentite per superfici uguali a quelle esistenti al piano terra, con la finalità di pervenire all'unificazione tra la tipologia edilizia e unità immobiliare, ovvero al fine di trasferire le abitazioni dal piano terra al piano superiore. La volumetria realizzabile è data dalla superficie U, pari alla superficie coperta del piano terra, con un indice di fabbricabilità $I_f = U \times 3$ – dove 3 indica l'altezza virtuale del piano.

Nella zona sono consentite la residenza, le attività rappresentative, le attività artigianali, commerciali di media distribuzione e gli esercizi di vicinato, del tempo libero e di servizio con essa compatibili. È consentita anche la localizzazione di studi professionali, di sedi di associazioni.

Nei locali ai piani terra è consentita la variazione di destinazione d'uso per l'insediamento o la ristrutturazione di esercizi commerciali, di servizi pubblici o di interesse pubblico, per la localizzazione della media distribuzione, purché sia verificato il rispetto delle norme igienico – sanitarie e di sicurezza e purché sia verificata la disponibilità di spazi per la sosta in un raggio di 300 m.

Zona B - Completamento edilizio

Classe T.U.M. – Tessuto urbano marginale

Tale classe è articolata in due sottoclassi – TUM1 e TUM2

Sottoclasse B1 - TUM 1.1 – completamento edilizio

Comprende aree di piccole dimensioni comprese nel TUC di limitata estensione o intercluse – relitti integri che partecipano alla crescita urbana sia mediante il completamento edificatorio, sia mediante la realizzazione di spazi e/o attrezzature collettive.

In tale sottoclasse, con apposito P.U.E., il Comune individua, ove possibile, prioritariamente le aree da destinare a standards urbanistici.

Sulle restanti aree libere, la edificazione sarà possibile con un indice I.C.E. = 1,65 mc/mq, un indice di utilizzazione U pari al 50% della Sf con una volumetria calcolata sull'intera Sf, realizzata sulla superficie di utilizzazione U.

La restante Sf è ceduta gratuitamente al Comune per standards urbanistici.

La edificazione è autorizzata con permesso a costruire diretto.

Sottoclasse B2 - TUM 1.2 – Completamento edilizio

Comprende aree di media estensione comprese nel T.U.C.

La edificazione avverrà a seguita della redazione di un P.U.E. redatto dal Comune o dai proprietari sulla base di una convenzione stipulata tra le parti.

La edificazione sarà possibile con un indice I.C.E. = 0,80 mc/mq, un indice di utilizzazione U pari al 40% della Sf ed una volumetria calcolata sull'intera Sf, oltre alla volumetria di trasferimento TDR.

La restante Sf sarà ceduta gratuitamente al Comune per standards urbanistici.

Sottoclasse B3 - TUM 2.1a - Comparto urbanistico perequativo di iniziativa pubblica.

Comprende aree di notevoli dimensioni, già in parte urbanizzate ed edificate, ricadenti nel P.E.E.P. approvato, di proprietà comunale.

La edificazione avverrà a seguito della redazione di un P.U.E. redatto dal Comune.

La edificazione sarà possibile con un indice I.C.E. = 0,70 mc/mq, un indice di utilizzazione U pari al 40% della Sf, con altezza realizzabile H = 10,50 m. ed una volumetria calcolata sull'intera Sf oltre la volumetria di trasferimento TDR, realizzata sulla superficie di utilizzazione.

Sottoclasse B3 - TUM 2.1b - Comparto urbanistico perequativo di iniziativa privata – su aree private.

Comprende aree di notevoli dimensioni libere, non urbanizzate o parzialmente urbanizzate, ricadenti all'interno del tessuto urbano.

La edificazione avverrà a seguito della redazione di un P.U.E. redatto dal Comune o dai proprietari sulla base di una convenzione stipulata tra le parti.

La edificazione sarà possibile con un indice I.C.E. = 0,70 mc/mq, un indice di utilizzazione pari al 40% della Sf, con altezza realizzabile H = 8,50 m. ed una volumetria calcolata sull'intera Sf oltre la volumetria di trasferimento TDR, realizzata sulla superficie di utilizzazione.

La restante Sf sarà ceduta gratuitamente al Comune per standards urbanistici.

Zona C – Zona di espansione

Sottozone:

C1 - ex A41, C2 ex A42, C3 ex A43-A44, C4 – ex A45.

Per tutte le sottozone C colgono le norme previste con i Piani Particolareggiati approvati e vigenti.

Sottoclasse C – T.Q.U. – Territorio marginale in formazione

Sono le aree sulle quali si concentrano anche i volumi TDR.

Al fine di assicurare l'attuazione del metodo perequativo, le aree effettivamente edificabili, ovvero quelle nelle quali si concentrano i volumi ammissibili, devono essere interessate da un indice fondiario massimo compreso tra il valore di 0,75 e 1,00 mc/mq.

Comprende territori periurbani, impropriamente frazionati, in parte edificati abusivamente, interessati da significativi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

La edificazione è subordinata alla redazione di un P.U.E. redatto dal Comune. Sulla base dei comparti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 TQU – TPU, come perimetrali, la edificazione avverrà a seguito della individuazione dei sub-comparti e della stipula della convenzione tra l'Amm.ne Comunale e i soggetti interessati rispettando il rapporto utili/oneri per ciascun comparto.

La edificazione sarà possibile con un indice I.C.E. = 0,35 mc/mq, un indice di utilizzazione U pari al 40% della Sf ed una volumetria calcolata sull'intera superficie

di utilizzazione oltre la volumetria di trasferimento TDR, realizzata sulla superficie di utilizzazione.

Il permesso a costruire è condizionato dagli elaborati previsti dalla legislazione vigente e subordinato alla stipula di una convenzione tra il Comune e il soggetto o i soggetti interessati.

Sottoclasse T.Q.U. 2 – Masserie -

Questa sottoclasse comprende i complessi storici costituiti da insediamenti rurali di qualità architettonica (masseria).

Sono aree che per il loro pregio possono essere assoggettate esclusivamente a conservazione edilizia senza escludere, tuttavia, interventi di adeguamento alle esigenze attuali e a mutamenti d'uso congruenti con le caratteristiche degli edifici.

Sono ammessi ampliamenti fino al 20% della superficie esistente.

F1 – T.P.U. – Verde Periurbano

Le superfici tipizzate TPU, dovranno essere interessate da P.U.E. di iniziativa pubblica e/o privata. Il disegno urbanistico di cui alla tav. n. 2 – Classificazione dei suoli – ha carattere meramente indicativo e non presuppone l'imposizione di vincolo di esproprio.

Su tali superfici è prevista una edificabilità con un indice I.C.E. = 0,07 mc/mq che rappresenta il volume di trasferimento TDR, che potrà essere realizzato nei comparti perequativi TUM 2.1 a/b, nella zona TUM 1.2 e nella Zona classificata C - TQU.

Tali volumi edificatori potranno essere realizzati all'interno della stessa zona F1 di proprietà del proponente che presenti i seguenti requisiti:

l'area deve essere a confine con una strada asfaltata di larghezza uguale o maggiore di 5,00 m. già acquisita al patrimonio comunale.

La edificazione deve essere ubicata dentro una fascia di profondità massima di 30,00 m. a confine con la strada pubblica.

Per tutti i titolari di lotto che dovranno usufruire dei benefici della fascia di 30 m., rientrando di fatto nella zona edificabile, gli stessi potranno usufruire di tali diritti, nel momento in cui cedono gratuitamente le strade prospicienti i lotti al Comune.

La edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed i proponenti, con cui l'area sarà ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale, con il trasferimento dei volumi nei comparti perequativi TUM 2.1 a/b, nella Zona TUM 1.2 e nella zona classificata TQU.

F1 – Verde di ambientazione

Il nuovo piano urbanistico generale del Comune di Erchie è impostato sulla salvaguardia del territorio rurale in cui si colloca l'insediamento urbano; territorio in cui trovano dimora numerosi uliveti con alberi di raro pregio e secolari.

Tale finalità richiede, tra le altre azioni necessarie, il riconoscimento di quelle aree che, pur appartenendo “teoricamente” al sistema rurale, hanno perso di fatto il connotato di terreno agricolo per entrare in una sorta di “limbo” funzionale: aree prossime al tessuto “edificato con continuità” che non sono più utilizzate a fini agricoli e che non sono ancora utilizzate a fini edificatori. Queste aree ricoprono nel Pug un ruolo di grande rilievo, in particolare nei quadranti meridionali dove si concentra la maggiore pressione insediativa comunale.

Nel corso degli anni, infatti, si è sviluppata proprio in questi quadranti una forte edificazione fuori dalle indicazioni dello strumento urbanistico vigente, in parte motivata dalla maggiore accessibilità verso le grandi infrastrutture territoriali. Per impedire il proseguimento di tale tendenza, fornendo alle aspettative di edificazione, comunque presenti nelle fasce perturbane a sud, la possibilità di esplicarsi nell’ambito delle indicazioni di piano, si è fatto ricorso alla perequazione urbanistica con trasferimento in comparto dei diritti edificatori attribuiti e4 con la previsione di una “fascia tampone” inedificabile, definita nello schema strutturale Piano “verde di ambientazione”.

La fascia di verde di ambientazione assolve, nella sostanza, a due funzioni fondamentali. La prima afferisce alla necessità di contenere i fenomeni di degrado nelle aree di frangia, limitarne il consumo di suolo e garantire maggiore qualità ambientale alla stessa città costruita.

La seconda è relativa alla necessità di creare una sorta di porta di accesso alla città, uno spazio non edificato ma non abbandonato che segni, contemporaneamente, il passaggio graduale dal tessuto costruito al territorio agricolo.

In quest’area trova sede la previsione di una infrastruttura viaria di circonvallazione, a servizio di attrezzature pubbliche presenti nel comune, che consenta di liberare dal traffico passante (significativo in alcuni periodi) le aree centrali del centro abitato di Erchie. La realizzazione della strada dovrà tenere conto del ruolo attribuito alla fascia di suolo in cui si colloca (appunto, verde di ambientazione) e sarà, quindi, realizzata utilizzando opportuni accorgimenti di ambientazione (da realizzare anche attraverso movimenti di terra) che consentano la permeabilità tra centro urbano e spazi rurali.

Nella fascia di ambientazione, proprio per il suo significato di verde attrezzato coincidente con la classe TPU, non sarà spendibile l’edificabilità comunque assegnata alle proprietà fondiarie; questa potrà essere utilizzata nei due comparti perequativi previsti dal piano, nelle zone TUM 1.2, TUM 2.1 a/b e nella zona classificata TQU.

Il terreno, acquisito gratuitamente dall’amministrazione comunale in sede di trasferimento delle volumetrie, sarà sottoposto ad interventi di piantumazione e di realizzazione di opportune aree di sosta e svago, in corrispondenza delle intersezioni con la principale viabilità urbana, così come indicato nella apposita tavola di progetto del Pug.

Le superfici tipizzate F1 – Verde di ambientazione sono regolate in modo analogo a quelle tipizzate quale F1 – T.P.U.

Tutti i piani urbanistici esecutivi (P.U.E.) dovranno essere redatti nel rispetto della normativa vigente con particolare riferimento alla L.R. n. 20/2001.

ZONA D

Sono le Zone destinate ad insediamenti produttivi artigianali ed industriali di piccole e medio dimensioni e ad insediamenti misti artigianali e commerciali.

Le zone per attività produttive si suddividono in:

Zona D1 – Zona produttiva a carattere industriale esistente, attuata con P.I.P. regolarmente approvato, la cui edificazione avviene nel rispetto della normativa allegata. I relativi suoli sono stati in parte già assegnati.

Zona D 2.1 – Zona produttiva a carattere artigianale esistente, attuata con P.I.P. regolarmente approvato, la cui edificazione avviene nel rispetto della normativa allegata.

La assegnazione dei suoli è stata quasi completata.

Essendo quasi ultimata la Zona D 2.1 – a carattere artigianale – con la stesura del P.U.G., è stato previsto un ampliamento della stessa.

Zona D 2.2. – Zona produttiva a carattere misto artigianale e commerciale di progetto – destinata a nuovi insediamenti produttivi a carattere artigianale di piccole e medie industrie e destinazioni commerciali limitatamente a:

pubblici esercizi – commercio all'ingrosso – commercio al dettaglio di grande distribuzione – commercio al dettaglio per la vendita di prodotti ed attrezzature industriali – aziende ed Enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica – le infrastrutture per la distribuzione dei prodotti – le abitazioni di servizio per il custode ed il titolare dell'azienda e quelle rivenienti dalle aree destinate ad urbanizzazione secondaria di cui al D.M. n. 1444/68.

È esclusa l'installazione di industrie nocive di qualsiasi genere, di produzione di materiale bellico, di stoccaggio di materiali radioattivi.

La edificazione in detta Zona, avverrà attraverso la redazione di apposito P.U.E. di iniziativa pubblica o provata esteso all'intera area individuata negli elaborati del P.U.G. ed alla stipula di apposita convenzione, e nel rispetto della normativa stabilita nel Regolamento Edilizio, con un $U_f = 0,55 \text{ mq/mq}$ ed altezza $H = 13,50 \text{ m}$. La edificazione avverrà con la individuazione di comparti.

Lo standard di riferimento per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria è del 10% (D.M. n. 1444/68).

In sede di redazione di progetto, dovranno essere previsti:

- lotti di intervento;
- zone per parcheggi pubblici e sistema stradale;
- zone per impianti tecnologici;
- zone a verde;

Le aree per urbanizzazione primaria, integranti il tessuto urbano della zona e presenti nel progetto di intervento dovranno essere cedute gratuitamente all'Amm/Comunale.

Nella zona produttiva di progetto sono ammesse:

- a) le destinazioni d'uso a carattere artigianale;
- b) le destinazioni d'uso a carattere commerciale:
 - pubblici esercizi
 - commercio all'ingrosso
 - commercio al dettaglio esercitato nei locali del commercio all'ingrosso o nei locali di produzione
 - commercio al dettaglio per la vendita di prodotti ed attrezzature artigianali ed industriali, articoli e materiali per uffici, materiali elettromeccanici ed elettronici, prodotti per la tipografia e procedimenti tipografici, concessionarie e simili con superfici di vendita fino a 1500 mq. Ed ai prodotti che l'Amm/Comunale riterrà compatibili con l'insediamento.
- c) le aziende ed Enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica
- d) gli uffici connessi alle attività di cui alle precedenti lettere a-b-c, anche in locali diversi, purchè a servizio di aziende operanti nella zona
- e) le infrastrutture per la distribuzione dei prodotti
- f) le abitazioni di servizio per il custode e il titolare nei limiti di un alloggio per azienda
- g) gli impianti tecnologici, le attrezzature sociali e ricreative al servizio dell'azienda

Gli interventi devono rispettare i seguenti parametri:

Dc: uguale o superiore a metà dell'altezza delle costruzioni (min. 5,00 m.). fanno eccezione le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e degli impinati tecnologici pubblici.

Ds: uguale o superiore a m. 10. Le aree risultanti devono essere sistemate a verde o a parcheggio e piantumate con un indice di 30/ha.

Uf: 0,55 mq/mq

H: 13,50 m.

Ip: 50%

E' ammessa la realizzazione di un alloggio residenziale per ciascun edificio o complesso edilizio della Su max di 120 mq. (compresi nella Su totale).

Per le attività che nel processo di produzione comportano possibilità di inquinamento, è richiesta preventivamente la presentazione di un progetto dettagliato degli impianti che, a norma delle vigenti leggi, dimostri la impossibilità di danni all'ambiente e delle eventuali misure di protezione ambientale. Lo scarico delle acque meteoriche dovrà essere reso compatibile con le capacità di smaltimento dei corpi recettori.

ZONA E TA2 Aree agricole

Vedere relazione specifica.

In zona agricola è previsto un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc./mq., ed è consentito l'intervento edilizio solo se funzionale alla conduzione del fondo e/o alla produttività agricola; in particolare:

- 1- Per la residenza la disponibilità di superfici coltivate minima sia tale da generare l'occupazione di una unità lavorativa/annua, come da indicazioni specifiche relative alle coltivazioni della Provincia di Brindisi contenute nella Delib. Di G.R. n° 61/91 del 28.07.1997.
- 2- Per i fabbricati strumentali all'attività agricola, il permesso di costruire viene rilasciato, previo parere dell'IPA, dietro presentazione di un piano di miglioramento aziendale dal quale si evinca la convenienza economica alla trasformazione in termini di reddito.

Zona F2 Attrezzature e servizi pubblici

Sono ammessi interventi di iniziati va pubblica e / o privata e la realizzazione e la trasformazione di attrezzature e servizi pubblici.

Sono considerate attrezzature e servizi pubblici le attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative, gli edifici per il culto e le opere connesse, comprese le attrezzature sportive nonché i servi postali.

- **Servizi civici (municipio, posta)**

Tali servizi potranno essere interessati da interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, interventi di conservazione e riqualificazione tipologica attraverso regolare domanda di Permesso di Costruire e / o DIA.

Nel caso in cui dovesse presentarsi la necessità di insediare nuovi servizi civici, questi potranno essere localizzati su aree opportunamente individuate e approvate su parere della Commissione Edilizia e del C.C. senza ricorrere a variante del P.U.G..

- **Servizi scolastici**

Tali servizi sono destinati al completamento delle attrezzature esistenti o alla realizzazione di nuove strutture scolastiche nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia, in campo nozionale e regionale, con il rispetto delle modalità costruttive e con i limiti di distanza e di altezza.

Sono previste le seguenti attrezzature pubbliche: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie d'obbligo.

Sono previste le seguenti attrezzature pubbliche: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie d'obbligo.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare i seguenti parametri:

H max 12,50

Ds 15 m

Dc 10 m

Distanza minima tra pareti finestrate superiore a 12 m.

- **Attrezzature cimiteriali**

L'area comprende sia il manufatto cimiteriale sia l'area intorno al cimitero, e sottoposta a vincolo di inedificabilità.

Per gli edifici ricompresi all'interno del vincolo cimiteriale non sono ammessi interventi di ampliamento. Le sole opere ammesse sono relative alla conservazione dell'edilizia esistente; è ammesso il cambio di destinazione d'uso purché compatibile con il carattere di decoro e riservatezza del luogo. È altresì ammessa la realizzazione di autorimesse interrate pertinenziali, purché non interferiscano con le caratteristiche del luogo. È inoltre obbligatoria la stipulazione di un' impegnativa unilaterale relativa alla loro demolizione, a spese del proprietario, (con l'esclusione di ogni pretesa di maggiorazione d'indennità di espropriazione derivante dalla stessa demolizione), se dovessero intervenire esigenze di ampliamento del cimitero.

- **Attrezzature tecnologiche**

È prevista una fascia di rispetto a partire dal perimetro dell'area destinata alle attrezzature specifiche, pari a m 100 nella quale realizzare sistemazioni a verde e i parcheggi ad uso delle attrezzature.

- **Parcheggi di progetto**

Le aree destinate a parcheggi pubblici da realizzare a livello stradale sono indicate nella planimetria del presente P.U.G..

Nei parcheggi a livello stradale, saranno messe a dimora piante di alto fusto nella misura di 2 (due) esemplari ogni 100 (cento) metri quadrati di superficie fondiaria.

I piani attuativi provvederanno aree a parcheggio come definite con la lettera "d" dal D.M. 02/04/1968 n. 1444 e preciseranno le forme e le dimensioni di tali spazi. Nei piani attuativi i parcheggi dovranno essere previsti secondo quanto fissato per le singole sottozone.

I parcheggi potranno essere realizzati anche nel sottosuolo e la loro copertura potrà essere attrezzata a verde.

Potranno essere computati i parcheggi già indicati dal P.U.G. ricadenti nell'ambito dei Piani attuativi, mentre è obbligatorio prevedere altri parcheggi nella misura mancante per raggiungere le quantità stabilite dalla normativa in vigore. I parcheggi pubblici previsti dal P.U.G. possono essere realizzati anche per iniziativa privata; in tal caso possono essere ceduti al Comune o restare di proprietà privata convenzionandone la gestione.

Zona F ... Attrezzature private

Sono considerate attrezzature e servizi privati le attrezzature partecipative, ricreative, attrezzature sportive, attrezzature commerciali per la distribuzione al dettaglio, compresi i negozi di vicinato, le medie – piccole strutture di vendita.

Sono indicate nella zonizzazione del piano con i seguenti simboli:

L'intervento in queste aree è subordinato alla realizzazione di PUE

Zona F ... Fascia di rispetto cimiteriale

In tale fascia sono consentiti gli interventi previsti nella Legge n. 162/2002.

Zona F ... Aree di interesse archeologico

Il P.U.G. riconosce le aree di interesse archeologico così come perimetrale ed individuate nella carta archeologica della Provincia di Pescara (elaborato tecnico ufficiale del Piano Territoriale Provinciale).

L'Amministrazione promuoverà su tale area un'indagine conoscitiva e un eventuale progetto di valorizzazione, attraverso la redazione di un Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) di iniziativa pubblica e / o privata esteso all'intera area individuata negli elaborati del P.U.G. ed alla stipula di apposita convenzione nel rispetto delle prescrizioni e regolamenti vigenti in materia.

Il Progetto di Valorizzazione è finalizzato alla salvaguardia e alla fruibilità dell'area.

Il Progetto di Valorizzazione, eventualmente redatto con la collaborazione di Enti preposti e sovraordinati (quali Provincia, Soprintendenza, ecc.), potrà determinare una classificazione e una perimetrazione dell'area differenti da quelle previste dal P.U.G..

Ogni intervento che comporti operazioni di scavo è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità di progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e / o fruizione.

Nella zona archeologica si applicano le disposizioni generali di cui alle zone agricole normali E1 con le seguenti limitazioni:

- Sono esclusi interventi di nuova edificazione,
- Scavi o arature dei terreni a profondità superiori a cm. 50 devono essere autorizzati dalla Soprintendenza Archeologica.

Art. 32 – Dimensionamento urbanizzativo

La popolazione residente in Erchie alla data del censimento 2001 risulta essere di 8.740, di cui 4.263 maschi e 4.477 donne raggruppati in 2.747 famiglie.

I dati anagrafici rilevanti presso gli Uffici Comunali portano ad una popolazione residente al 31 dicembre 2005 di abitanti di 8.989 di cui 4.378 maschi e 4.611 donne.

Con riferimento al D.M. 2/04/1968 n. 1444 che precisa le quantità minime degli standards urbanizzativi, si evidenzia che le aree esistenti alla data del 31.12.2005 risultano essere pari a mq. 73.459, con uno standard pari a 8,17 mq/ab., con un fabbisogno urbanizzato insufficiente per la popolazione residente.

Disaggregando il dato generale si ottengono i seguenti valori:

1 – Insediamenti residenziali

a) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- strade come da progetto;
- aree a verde 9.00 mq;
- parcheggi 3.00 mq.

b) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:

- aree per l'istruzione 4,50 mq/ab.;
- aree per attrezzature di interesse collettivo 2.00 mq/ab;

Per un totale di 18,50 mq/ab.

Disaggregando il dato generale relativo agli standards esistenti si ha:

- aree per l'istruzione: mq 39.029 pari a 4,34 mq/ab;
- aree per attrezzature di interesse collettivo: mq 10.828 pari a 1,20 mq/ab;
- aree per verde attrezzato e a sport: mq 23.602 pari a 2,63 mq/ab;
- aree per parcheggi mq. 0,00

Per complessivi mq 8,17 mq/ab.

Dall'esame di tali valori si evidenziano lacune quantitative in ogni settore, a cui dovrà porsi rimedio destinando ed individuando aree al fine di garantire uno standard pari ai minimi inderogabili stabiliti dal D.M. 02/04/1968 n. 1444 (18 mq/ab).

Si è assunto lo standard di 18 mq/ab, in considerazione che la popolazione prevista al quindicennio è pari a circa 10.000 abitanti.

In tutti i casi in cui è previsto l'intervento urbanistico preventivo e in tutti gli altri casi in cui ciò sia previsto dalle norme di Piano, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria sono cedute gratuitamente dai proprietari prima del rilascio del Permesso a costruire.

Le aree da destinare a urbanizzazione secondaria, nel caso di intervento urbanistico preventivo da parte dei privati, in rapporto ad ogni abitante da

insediare, le stesse saranno cedute dai proprietari secondo le modalità di attuazione previste a seguito di convenzione e, precisamente:

- Cessione gratuita al Comune di un'area anche esterna all'intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria.
- Oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di analoga area.

Ai sensi dell'art. 3 dell'ultimo comma del D.M. 02/04/1968 n. 1444 si attribuisce ad ogni abitante 20 mq. di superficie lorda abitabile.

Per tutti gli altri casi, sulla base dei criteri posti a base della redazione del P.U.G. – Comparti Perequativi – al fine di rendere realizzabili ed operative le aree da destinare a standards urbanistici e verde attrezzato, sono state individuate le Zone classificate T.P.U., a confine tra la Zona classificata T.Q.U. e il Verde agricolo, in cui il Comune, a seguito di una analisi delle carenze e delle necessità prioritarie di standards urbanistici e verde attrezzato, in attuazione degli interventi da realizzare nel comparto perequativo, procederà alla redazione di un apposito P.U.E.

Aree che saranno cedute gratuitamente al Comune, attraverso il trasferimento delle volumetrie cedenti ai proprietari, con la realizzazione dei diversi standards urbanistici distribuiti sul territorio e nel contempo a salvaguardia del territorio agricolo comunale.

CALCOLO DEL FABBISOGNO

Avendo ottenuto ed ipotizzato al 2021 una popolazione di circa 9500 abitanti, la quantità di aree necessarie da destinare a standards urbanistici e verde attrezzato, è pari a:

aree per l'istruzione: 4,50 mq/ab	
ab. 9.500 x 4,5	= 42.950 mq
aree esistenti	= 39.029
mq	
aree necessarie	= 3.721 mq
aree per attrezzature di interesse comune: 2,00 mq/ab	
ab. 9.500 x 2,00	= 19.000 mq
aree esistenti	= 10,828
mq	
aree necessarie	= 8.172 mq
aree a verde: 9,00 mq/ab	
ab. 9.500 x 9,00	= 85.500 mq

aree esistenti	=	23.062
mq		
aree necessarie	=	61.898 mq
aree parcheggio: 3,00mq/ab.		
Ab. 9.500 x 3,00	=	28.500 mq
aree esistenti	=	0
mq		
aree necessarie	=	28.500 mq

Totale aree necessarie per standards urbanistici e verde attrezzato: mq. 102.291

Aree che dovranno essere acquisite dal Comune nella zona classificata T.P.U., sulla base dei principi e criteri posti a base della redazione del P.U.G. con i comparti perequativi.

Dette aree sviluppano complessivamente una superficie pari a 465.000 mq.

In particolare, con la redazione dei P.U.E. nelle Zone classificate T.U.M. 2.1a – T.U.M. 2.1b – T.Q.U. – T.P:U., sia di iniziativa pubblica che privata, l'Amm/ne Comunale indicherà prioritariamente e ove possibile, all'interno dei .P.U.E. le aree da destinare a parcheggio e verde attrezzato, considerate le carenze delle stesse all'interno del centro abitato.

Il Comune, con l'approvazione del P.U.G. nelle Zone classificate T.P.U. procederà alla redazione del P.U.E. sulla base delle necessità individuate per standards urbanistici e verde attrezzato completandole con le previsioni di Attrezzature a livello territoriale destinate a:

- Sport e parco urbano;
- Attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- Fiere, mercati e spettacoli viaggianti;
- Attrezzature tecnologiche e quant'altro necessario.

2 – Insediamenti industriali e artigianali e misti:

a) Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

- strade come da progetto;
- parcheggi pubblici: 5% della Superficie Territoriale;
- verde pubblico: 5% della Superficie Territoriale.

3 – Insediamenti direzionali e Turismo ricettivi:

Superfici per spazi pubblici: 80% della Superficie utile lorda di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

4 – Insediamenti commerciali:

Superfici per spazi pubblici: 80% della Superficie utile lorda di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

5 – Insediamenti misti:

Nelle zone destinate ad insediamenti misti, la dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti, in relazione alle quote parti delle diverse destinazioni.

Qualora in fase di attuazione dei P.U.E. siano realizzati edifici con destinazione prevalente commerciale e direzionale, la dotazione complessiva di spazi pubblici, da verificarsi in sede di concessione edilizia, dovrà rispettare i limiti previsti ai precedenti punti 3) e 4). In tal caso gli spazi pubblici, per la parte eccedente la quota prevista, al punto 1) o 2), già reperita in sede di Piano attuativo, vanno ricavati all'interno della superficie fondiaria limitatamente agli spazi a parcheggio.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Destinazione di zona	Sottozona	Natura dell'intervento	Strumento di attuazione	I.C.E. Mc/mq	U - mq/mq Superficie di utilizzazione	Altezza	Numero dei piani	Distacco minimo	
								Dai confini	Dai fabbricati
A	A1 - Centro Storico	manutenzione ordinaria e straordinaria	Valgono le norme previste dal P.d.R. vigente						
	A2 - T.U.C. Centro urbano consolidato	adeguamento tipologico, ampliamento edilizio, completamento edilizio	Permesso singolo	2,73	50%		P.T. e 1° P. i	m. 5 o in aderenza	Con fabbricati esistenti non in aderenza: 5 m. dal confine. In aderenza o m. 5
B	B1 - T.U.M. 1,1 Completamento edilizio	P.U.E. con convenzione per individuazione standards urbanistici	Permesso singolo	1,65	50%	m. 7,50	P.T. e 1° P.	m. 5 o in aderenza	Con fabbricati esistenti non in aderenza: 5 m. dal confine. In aderenza o m. 5
	B2 - T.U.M. 1,2 Completamento edilizio	P.U.E. con convenzione per individuazione standards urbanistici	P.U.E.	0,80+TDR	40%	m. 8,50	P.T. - 1° P. - 2° P.	m. 5 o in aderenza	m. 10 fra i fabbricati o in aderenza
	B3 - T.U.M. 2,1a Comparto perequativo di iniziativa pubblica	P.U.E.	P.U.E.	0,70+TDR	40%	m. 10,50	P.T. e 1° P., 2° P. e 3° P.	m. 5 o in aderenza	m. 10 fra i fabbricati o in aderenza
	B3 - T.U.M. 2,1b Comparto perequativo di iniziativa privata	P.U.E. con convenzione per individuazione standards urbanistici	P.U.E.	0,70+TDR	40%	m. 8,50	P.T., 1° P. 2° P.	m. 5 o in aderenza	m. 10 fra i fabbricati o in aderenza
C	C - TQU Territorio marginale in formazione	P.U.E. convenzione comparti 1, 2, 3, 4, 5 TQU - TPU e sub-comparti	P.U.E. e sub-comparti	0,35+TDR	40%	m. 7,50	P.T. e 1° P.	m. 5 o in aderenza	m. 10 fra i fabbricati o in aderenza
	C1 ex A41	Valgono le norme del P. P. approvato e vigente	Permesso singolo	1,00	50%	m. 8,00	P.T. e 1° P.	m. 5 o in aderenza	m. 10 fra i fabbricati o in aderenza
	C2 ex A42	Valgono le norme del P. P. approvato e vigente	Permesso singolo	1,00	50%	m. 8,00	P.T. e 1° P.	m. 5 o in aderenza	m. 10 fra i fabbricati o in aderenza
	C3 ex A43 - A44	Valgono le norme del P. P. approvato e vigente	Permesso singolo	1,00	50%	m. 8,00	P.T. e 1° P.	m. 5 o in aderenza	m. 10 fra i fabbricati o in aderenza
	C4 ex A45	Valgono le norme del P. P. approvato e vigente	Permesso singolo	2,00	50%	m. 8,00	P.T. e 1° P.	m. 5 o in aderenza	m. 10 fra i fabbricati o in aderenza
F	F1 - T.P.U. - verde periurbano	P.U.E. e convenzione comparti 1-2-3-4-5 - TQU - TPU e sub-comparti	P.U.E. sub-comparti	0,07 - volume di trasferimento TDR - edificazione nella fascia di 30 m. su strade pubbliche minime di 5,00 m.	40%	m. 7,50	P.T. e 1° P.	m. 5 o in aderenza	m. 10 fra i fabbricati o in aderenza
	F1 - Verde di ambientazione	P.U.E. e convenzione	P.U.E.	0,07 - volume di trasferimento TDR. Nessuna edificazione	Nessuna edificazione				
	F2 - Fascia di rispetto cimiteriale	Valgono le norme previste dalla Legge n. 162/2002							
D	D1 - Insediamento esistente a carattere industriale approvato - vigente	Valgono le norme del piano attuativo vigente							
	D2.1 - Insediamento esistente a carattere artigianale P.I.P. approvato - vigente	Valgono le norme del piano attuativo vigente							
	D2.2 - Nuova zona produttiva a carattere misto artigianale - commerciale	P.U.E. La edificazione avverrà dopo il completamento della edificazione della zona artigianale esistente e la inclusione nella parte programmatica con Delibera del Consiglio Comunale	P.U.E.		55%	m. 13,50			
	E	TA2 - Zona agricola		0,63	Lotto minimo 7.500 mq				

ADEGUAMENTO CONFERENZA DI SERVIZI DEL 29.07.2009

