



COMUNE di L'AQUILA

Dipartimento per la Ricostruzione
SETTORE PIANIFICAZIONE



Prima stesura

**Febbraio
2017**

SINDACO

Massimo Cialente

ASSESSORE

Pietro Di Stefano

DIRIGENTE

Chiara Santoro

COORDINATORE

Daniele Iacovone

UFFICIO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Coordinamento interno
Maurizio Tollis

SETTORE PIANIFICAZIONE

Giovanni De Angelis
Beatrice De Minicis
Carmelina De Rose
Velia Di Gregorio
Ilaria Polcini
Claudio Ruscitti
Sandro Tosone

SETTORE RICOSTRUZIONE PRIVATA

Graziano Berardi
Lisa Di Carlantonio
Roberto Spagnoli

SETTORE AMBIENTE

Dina Del Tosto
Giuseppe Tomagra
Marco Vitaliani

SETTORE PATRIMONIO

Piero Tatano

SETTORE RICOSTRUZIONE PUBBLICA

Francesco Moretti

CONSULENTE GIURIDICO

Paolo Urbani

TELOS

Territory Environment
Legislation for fan Open
Society - Giovanni Cafiero

UNIVERSITA' DI L'AQUILA

Dipartimento di Ingegneria
Civile Edile-Architettura
Ambientale

A

ELABORATI PRESCRITTIVI

01

Norme Tecniche di Attuazione



Comune di L'Aquila – Nuovo Piano Regolatore Generale (NPRG)

Norme tecniche di attuazione e disposizioni programmatiche

PRIMA STESURA - 16 marzo 2017

NB I parametri edilizi ed urbanistici contenuti nelle presenti norme sono indicativi ed hanno allo stato natura provvisoria.

Prima stesura delle Norme tecniche di attuazione e delle disposizioni programmatiche

Sommario

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - Principi generali e finalità del PRG

Art. 2 - Obiettivi generali del PUG

Art. 3 - Forma del Piano

Art. 4 - Elaborati del PRG

CLASSIFICAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 5 – Articolazione delle componenti

Art. 6 – Zone territoriali omogenee (DM 1444/1968)

Art. 7 - Definizioni urbanistiche

Art. 8 - Definizioni edilizie

Art. 9 - Indici

Art. 10 - Classificazione delle destinazioni d'uso

Art. 11 - Categorie di intervento urbanistico e edilizio

Art. 12 - Categorie di intervento ambientale

Art. 13 - Parcheggi pubblici e privati

PARTE SECONDA

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Art. 14 - Regime degli interventi

Art. 15 - Regime degli interventi diretti.

Art. 16 - Regime degli interventi indiretti p

Art. 17 - Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.28 bis del TU 380/2001 –

Allegato: Convenzione tipo

Art. 18 - Subordinazione degli interventi di trasformazione urbanistico/edilizia a piano attuativo convenzionato.

Art. 19 - Subordinazione degli interventi di trasformazione urbanistico/edilizia a piano complesso.

Art. 20 - Comparto edificatorio

Art. 21 - Attuazione del comparto urbanistico

MODALITÀ DI GESTIONE - Disciplina dei rapporti pubblico/privato

Art. 22 - Perequazione

Art. 23 - Incentivo edilizio

Art. 24 - Compensazione urbanistica

Art. 25 - Premialità urbanistica

Art. 26 - Premialità e incentivi edilizi - modalità per la fruizione e gestione dei servizi privati in aree di interesse pubblico

Art. 27 - Contributo straordinario

Art. 28 - Ambiti di programmazione strategica

PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEI PROGRAMMI DI SVILUPPO URBANO E ALLA RIGENERAZIONE DELLA CITTA'

Art. 29 – Finalità e Organi del processo partecipativo

Art. 30 - Procedure ordinarie e complesse di partecipazione

Art. 31 - Procedure straordinarie di partecipazione

PARTE TERZA

SISTEMA URBANO - INSEDIATIVO - TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI AMMESSI

Art. 32 - Sistema Urbano

Art. 33 - Unità urbana storica – US

Art. 34 - Unità urbana consolidata - UC

Art. 35 - Unità urbana della ristrutturazione - UR

Art. 36 - Unità urbana della trasformazione - UT

Art. 37 - Unità urbana delle morfo-tipologie speciali - UM

Art. 38 - Unità della città pubblica - CP

1. Standards urbanistici
2. Disciplina realizzazione oo.urbanizzazione

SISTEMA TERRITORIALE - AMBIENTALE, NATURALE, STORICO-CULTURALE E PAESAGGISTICO

Art. 39 - Unità territoriale rurale - TR

Art. 40 - Unità territoriale naturale - TN

Art. 41 - Rete Ecologica e Culturale – REC

Art. 42 - Recepimento strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati

PARTE QUARTA

DISPOSIZIONI PER LA PROGRAMMAZIONE - AMBITI DI PROGRAMMAZIONE STRATEGICA E URBANA (....)

Art. 43 - Ambiti di restauro e qualificazione del paesaggio urbano storico

Art. 44 - Partecipazione delle comunità locali dei Centri e Nuclei fondatori

Art. 45 - Patto Città Campagna e aree agricole periurbane nei Centri e Nuclei fondatori

Art. 46 - Ambiti strategici urbani da quelli territoriali

Art. 47 - Progetto "Infrastruttura verde"

Art. 48 - Progetto "Mura"

Art. 49 - Programma "Agricoltura Civica" e Patto Città - Campagna

Art. 50 - Programma di rigenerazione delle aree produttive

PARTE QUINTA

SCHEDA TIPO

Allegato 1 - Schede norma

Elenco degli Ambiti di restauro e qualificazione del paesaggio urbano storico

Allegato 2 - Schede norma

Elenco degli Ambiti di recupero urbano ed edilizio

Allegato 3 - Schede norma

Elenco degli Ambiti strategici per la rigenerazione e trasformazione urbana

Allegato 4 - Schede norma

Elenco degli Ambiti strategici per la qualificazione delle aree periurbane, agricole e naturali

Allegato all'art 17 - Convenzione tipo Permesso di costruire convenzionato

Norme tecniche di attuazione e disposizioni programmatiche del PRG

Parte prima

DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - Principi generali e finalità del PRG

1. Il Piano regolatore generale (PRG) del Comune di L'Aquila, in coerenza con le finalità e gli obiettivi generali assunti a riferimento per lo sviluppo urbano e ambientale, regola e disciplina le attività di trasformazione spaziale, fisica e funzionale, di rilevanza collettiva o individuale, che avvengono nel territorio comunale e contiene direttive di sviluppo a carattere strategico e strutturale necessarie ad assicurare uno sviluppo durevole, equo e solidale
2. Il Piano Regolatore Generale persegue le sue finalità e obiettivi generali e informa i suoi contenuti secondo criteri di sostenibilità ambientale e sociale, equità, economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nel quadro della legislazione vigente.
3. Il PRG di L'Aquila persegue il rafforzamento dell'identità territoriale e della qualità urbana ed ambientale quali elementi di coesione e radicamento delle comunità locali e di miglioramento durevole della vivibilità e attrattività per la popolazione, per le nuove generazioni e per le attività economiche, culturali e sociali. Il PRG persegue a tal fine un sistema territoriale multipolare per uno sviluppo urbano equo e sostenibile valorizzando il ruolo del capoluogo e quello degli altri centri fondatori in rapporto con l'ambiente e il paesaggio dell'Appennino Abruzzese, dei suoi parchi naturali e del suo patrimonio culturale, in condizioni di sicurezza per la popolazione e le attività economiche.

Art. 2 - Obiettivi generali del PRG

1. Le finalità generali del PRG sono perseguite attraverso un sistema di obiettivi generali e azioni, quale riferimento per l'attuazione e gestione del Piano e per la sua Valutazione Ambientale Strategica; in particolare è volto a:

Obiettivo 1 - Preservare, ricostituire e valorizzare le risorse naturali, agricole e la loro diversità, attraverso il **contenimento del consumo di suolo** per il contrasto alla sua frammentazione, il **rafforzamento della connettività delle reti ambientali e culturali** con il recupero degli ecosistemi degradati;

Azioni

- a) **Riduzione delle previsioni urbanistiche residue** vigenti non attuate e reintegro delle zone agricole, boscate e naturali;
- b) **Riduzione degli indici di edificabilità** delle destinazioni residenziali delle previsioni urbanistiche residue vigenti e confermate nel NPRG;
- c) **Realizzazione della rete infrastrutturale dei percorsi di mobilità dolce** (pedonale, ciclabile, equestre) di collegamento dei centri storici e delle aree urbane fra loro e con le aree naturali e per il tempo libero con proiezione comprensoriale;
- d) **Realizzazione di una rete dei percorsi storici**: fisica ed immateriale, di collegamento dei presidi culturali e delle testimonianze storiche del territorio aquilano con proiezione comprensoriale;

- e) **Realizzazione e previsione della rete ecologica** locale con proiezione comprensoriale e del sistema pedonale diffuso di accessibilità alle aree naturali ad alle aree protette est-ovest e nord sud, includendo il “sentiero Italia”;

Obiettivo 2 - Promuovere lo sviluppo economico della comunità aquilana e la gestione urbana attraverso la **rigenerazione della città costruita e delle aree della produzione** con efficienti e sostenibili azioni in materia ambientale, energetica e sociale, perseguendo il riassetto della direzionalità pubblica e privata, dell’Università e dei Centri di ricerca;

Azioni

- a) **Qualificare e migliorare la funzionalità della città pubblica** quale elemento ordinatore e di sviluppo dell’iniziativa privata attraverso la valorizzazione, la massima utilizzazione dei patrimoni delle pubbliche amministrazioni, condividendo le reciproche esigenze, anche con idonei strumenti volti a depotenziare l’uso delle risorse pubbliche per la gestione dei servizi resi;
- b) **Promuovere i processi partecipativi** per la condivisione e la conoscenza delle scelte sullo sviluppo urbano e territoriale e per la promozione delle attività produttive;
- c) **Incrementare il sistema della ricerca scientifica dell’Università degli Studi dell’Aquila, del Gran Sasso Institute e del ISFN** integrando ed adeguando l’organizzazione struttura urbana alle polarità esistenti della ricerca e dell’Università (cento storico, Roio, Coppito, ex Riformatorio, Assergi) con la riorganizzazione della residenzialità studentesca, del sistema delle biblioteche e dei luoghi della cultura e dell’istruzione, dei luoghi del tempo libero;
- d) **Incrementare il sistema direzionale, commerciale e produttivo** attraverso il consolidamento delle strategie fra le pubbliche amministrazioni, il sostegno alle imprese di servizio, industriali ed artigianali presenti nel territorio anche attraverso politiche di valorizzazione del patrimonio pubblico;
- e) **Individuazione delle Unità urbane e territoriali**, come base di qualificazione dei tessuti urbani esistenti e di progetto e delle qualità territoriali per il miglioramento della flessibilità funzionale, in sostituzione ed in analogia con le zone omogenee del DM 1447 del 1968;
- f) **Garantire la qualità urbana diffusa attraverso la idonea dotazione di standard urbanistici** massimizzando l’utilizzo delle aree pubbliche espropriate per il sisma 2009;
- g) Individuazione di **ambiti di programmazione strategica volti al miglioramento delle funzioni della città** concentrate prevalentemente in quattro centralità urbane integrate, da consolidare attraverso la rigenerazione di parti urbane con convergenza delle iniziative pubbliche e private, anche con carattere insediativo; da assoggettare a programmi complessi di sostituzione urbanistica, con interventi di riqualificazione urbanistica, ambientale ed edilizia delle parti della città degradate o carenti dei servizi e delle dotazioni territoriali e ambientali;
- h) Individuazione di **ambiti di programmazione strategica volti al miglioramento dei servizi, della qualità del sistema del verde urbano, dello sport e per il tempo libero** attraverso interventi, integrati e convergenti fra le iniziative pubbliche e private, con particolare dedizione alla qualificazione della città per le minoranze: etniche, sociali e sanitarie;
- i) Previsione della **cessione perequativa** o compensazione quale strumento di gestione del piano volto alla soddisfazione degli standard urbanistici pregressi quale obiettivo del PRG; applicata in presenza di vincoli preordinati all’esproprio consente ed in coerenza con le

previsioni del presente PRG, consente di procedere, in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio e a fronte della cessione volontaria del bene, all'attribuzione di quote di edificazione;

- j) Previsione dell'**incentivo edilizio** di quote di edificazione volta a consentire incrementi o ampliamenti degli edifici esistenti a fronte del perseguimento di obiettivi ambientali (efficienza energetica, sicurezza sismica, abbattimento delle barriere architettoniche, igienico-sanitari, e di sicurezza degli impianti), di riqualificazione edilizia (allineamenti e migliore posizionamento spaziale dell'edificio) o urbanistica (miglioramento e riordino delle dotazioni in funzione delle strategie generali del piano: parcheggi, pedonalizzazione, altro)
- k) Riconoscimento di **premierità urbanistiche**, nonché modifiche alle destinazioni d'uso aggiuntive rispetto a quelle previste dagli indici di base, volto a consentire negli interventi indiretti di rigenerazione urbana o degli ambiti di programmazione strategica il perseguimento di specifiche finalità pubbliche e solidali da parte dei soggetti attuatori e a fronte di impegni aggiuntivi per la realizzazione di opere ed interventi pubblici ed ambientali;

Obiettivo 3 - Promuovere l'innalzamento della qualità urbana ed ambientale attraverso il **recupero del centro monumentale del capoluogo e dei centri e nuclei fondatori quali nuove polarità** inserite in reti ambientali, culturali e funzionali in grado di garantire adeguati livelli di servizio e di vivibilità;

Azioni

- a) **Riabitare la città storica del capoluogo e dei centri e nuclei fondatori** quale riconoscimento dell'identità sociale e storica della comunità che vi risiede;
- b) **Coordinamento fra piano di ricostruzione e nuovo PRG** volto alla unificazione delle unità minime di intervento strutturale superando la previsione di piani attuativi dei centri storici e promuovendo la semplificazione degli interventi edilizi e dei cambi di destinazione d'uso;
- c) **Realizzazione della rete infrastrutturale dei percorsi di mobilità dolce locale** (pedonale, ciclabile, equestre) dei centri e nuclei fondatori tra loro e con il territorio circostante;
- d) **Pedonalizzazione, accessibilità ed attestazione veicolare dei centri storici;**
- e) **Realizzazione di nuove ville comunali o giardini pubblici o piazze e la "casa" della comunità dei centri fondatori** utilizzando le aree ex MAP o MUSP alla loro dismissione volte a valorizzare i beni presenti e creazione di spazi pubblici sul territorio;

Obiettivo 4 - Promuovere la gestione delle risorse del territorio e dell'ambiente come beni comuni, attraverso la **tutela, la custodia e la valorizzazione sostenibile del paesaggio, dei beni culturali, delle risorse agricole, forestali e naturali** con particolare riferimento ai servizi culturali e identitari, di fruizione, di approvvigionamento, di supporto, di regolazione che gli ecosistemi erogano a beneficio della comunità umana;

Azioni

- a) **Migliorare la salvaguardia delle aree agricole** anche attraverso l'utilizzo e la promozione degli spazi agricoli periurbani ed il recupero delle terreni agricoli abbandonati;
- b) **Recepimento delle prescrizioni del Piano Regionale Paesistico** dei beni paesaggistici e delle misure conservative di indirizzo per la pianificazione comunale;
- c) **Recepimento delle misure di salvaguardia del Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga;**

- d) **Recepimento dei Progetti Speciali Regionali Scindarella-Montecristo e Collemacchione;**
- e) **Anticipazione delle previsioni del Piano del Parco Nazionale GSML adottate e trasmesse alla Regione Abruzzo per la definitiva approvazione in attesa dell'intesa di cui all'art. 12 comma 4 della L. 394/1991;**
- f) **Individuazione di ulteriori contesti agricoli, naturali, paesaggistici e storici** per territori con caratteri specifici, diversi dai beni culturali, paesaggistici e naturali, da sottoporre a specifiche misure di salvaguardia e di utilizzazione;
- g) **Individuazione di ulteriori beni storici e architettonici**, diversi dai beni culturali, paesaggistici e naturali, da sottoporre a specifiche misure di salvaguardia e di utilizzazione;
- h) **Individuazione dell'ambito inerente il Contratto del Fiume Aterno;**
- i) **Recepimento e proposta di ampliamento del Parco del fiume Vera;**
- j) **Accoglimento delle linee guida dei SIC e ZPS e dei siti di Natura 2000;**
- k) **Individuazione dei beni degli usi civici e verifica con le previsioni del NPRG d'intesa con le Amministrazione Separate degli Usi Civici;**
- l) **Individuazione sistematica delle zone di interesse archeologico attraverso la redazione della Carta del potenziale archeologico;**

Obiettivo 5 - **Garantire la messa in sicurezza della vulnerabilità territoriale, la salute pubblica e il sostegno alla resilienza urbana**, attraverso la riqualificazione ed il rinnovo degli ambiti costruiti e di nuova edificazione con la disponibilità di idonee dotazioni infrastrutturali e ambientali;

Azioni

- a) **Innalzamento del livello di resilienza urbana** e della sicurezza antisismica per vivere, abitare e lavorare nella città sicura;
- b) **Recepimento dei beni forestali** individuati dalla Carta tipologico-forestali della Regione Abruzzo e delle aree percorse da incendi ed il connesso rischio degli incendi di interfaccia;
- c) **Recepimento del Piano di Assetto Idrogeologico - PAI** relativamente alle prescrizioni ed alle misure precauzionali di indirizzo per la pianificazione comunale;
- d) **Recepimento del Piano Stralcio Difesa Alluvioni - PSDA** relativamente alle prescrizioni ed alle misure precauzionali di indirizzo per la pianificazione comunale;
- e) **Applicazione della Micro-zonazione sismica** nelle aree suscettibili di instabilità da faglia, da cavità sotterranee, da frana, da liquefazione e delle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali;

Obiettivo 6 - **Promuovere il completamento del sistema integrato di mobilità strutturale e lenta e il miglioramento del trasporto pubblico locale** supporto dello sviluppo policentrico urbano, della produzione, dell'attrattività turistica del territorio anche attraverso la costruzione della rete di aree e corridoi verdi multifunzionali;

Azioni

- a) Maggiore integrazione fra flussi autostradali e flussi comprensoriali della fondovalle Aterno, promuovere la separazione fra traffico pesante e leggero, **realizzazione del nuovo svincolo autostradale A24 di collegamento con la SP Mausonia**; miglioramento di accessibilità del tessuto urbano lineare est-ovest con interventi infrastrutturali di completamento per

- l'accessibilità a pettine rispetto alla valle (aeroporto, centro storico monumentale, Stazione FS, polarità industriali e commerciali);
- b) Incremento del trasporto su ferro della tratta ferroviaria del comprensorio S.Demetrio-L'Aquila-Scoppito, **realizzazione Metropolitana di superficie e nuove stazioni e fermate**;
 - c) Integrazione del sistema del trasporto urbano con **realizzazione del Metrobus** con percorso monitorato integrato al sistema del trasporto ferroviario con previsione di nodi di scambio e di attestazione;
 - d) **Rafforzamento delle previsioni di sistemi di mobilità meccanizzata per accessibilità e collegamento fra parti urbane** (infrastrutture a fune, scale mobili, ascensori): Roio Poggio–Università, Villa Gioia/Tribunali - S.Domenico/Distretto della Giustizia; Via Strinella - Porta Leoni : parcheggio di Collemaggio – Via dei Giardini/Regione – centro storico; Via della Croce Rossa-Porta Branconio/Università

Obiettivo 7 - Promuovere lo **sviluppo dell'Aquila smart-city**, quale comunità in grado di promuovere un'intelligenza collettiva attraverso forme di partecipazione alla formazione dei programmi di sviluppo urbano e alla gestione della città e del suo territorio, rafforzando le infrastrutture sociali e istituzionali e promuovendo l'innovazione sociale e tecnologica;

Azioni

- a) **Sostenere le attività di partecipazione dei cittadini alle scelte di sviluppo urbano e territoriale**;
- b) **Avviare politiche di inclusione sociale con strumenti ordinari e innovativi (piano sociale di zona, consulta immigrazione)**;
- c) **Realizzazione delle dorsali infrastrutturali informatiche**
- d) **Monitoraggio e controllo delle infrastrutture**

Obiettivo 8 – Promuovere la competizione ed il **rango internazionale dell'Aquila e dei territori ad essa connessi da valori culturali, di solidarietà, sociali ed economici**, quale capitale dell'Appennino, ed area urbana al centro di un patrimonio ambientale di interesse europeo, candidandosi quale città guida per la riqualificazione e rigenerazione del patrimonio storico-culturale dei Tratturi; articolare il NPRG anche come strumento di pianificazione strategica adeguato ad accogliere le politiche regionali, nazionali ed europee;

Azioni

- a) **Città della ricerca avanzata**;
- b) **Capitale dell'Appennino Parco d'Europa e rilancio turistico del Gran Sasso** e delle aree naturali protette e non del territorio comprensoriale;
- c) **Promozione del riconoscimento dell'origine singolare della città** presso gli istituti internazionali che tutelano il patrimonio culturale e naturale mondiale – UNESCO/altri: la Perdonanza, il Regio Tratturo Magno e la transumanza, valorizzazione della cooperazione della comunità del Comitatus Aquilanus;
- d) **Azioni volte consolidare i rapporti internazionali** correlati alla solidarietà espressa in occasione del sisma del 2009;
- e) **Rilanciare il Distretto della ricostruzione della città** quale modello di riferimento e campo di sperimentazione delle tecniche utilizzando le esperienze consolidate fra ricerca privata e

Università: nel settore edilizio, dei servizi, della produzione e in generale nelle scienze applicate.

Art. 3 - Forma del Piano

1. Le previsioni del PRG sono espresse attraverso prescrizioni con efficacia conformativa della proprietà o del territorio al fine di assicurarne il libero esercizio compatibilmente con la funzione sociale che essa assicura nel contesto urbano e ambientale in cui è inserita e con riferimento ai valori di rilevanza collettiva: paesaggistici, storici e culturali, naturali e ambientali.

2. Si intende per forma del piano la modalità con la quale il piano articola, formula e organizza la propria disciplina in funzione degli obiettivi progettuali in riferimento allo stato di fatto e di diritto delle diverse porzioni del territorio, tenendo conto delle diverse disposizioni sovraordinate e utilizzando diverse modalità attuative e tecniche di piano. Sono individuati altresì gli ambiti di programmazione strategica finalizzati all'attuazione unitaria di interventi a diverso contenuto territoriale.

3. Il Piano articola il territorio in Unità urbane e Unità territoriali aventi una disciplina prescrittiva immediatamente applicabile. Le Unità sono, a loro volta, articolate in "Tessuti" ai quali si applicano le relative discipline prescrittive.

4. In contesti specifici (i centri di antica fondazione, ...), per specifiche componenti territoriali e ambientali (infrastrutture verdi, parchi fluviali, parchi agricoli, parchi archeologici, ...), per specifici ambiti urbani di rilevanza strategica, il Piano articola la sua disciplina in prescrizioni immediatamente applicabili e direttive di riferimento generale non derogabili, ma che è possibile declinare e arricchire per la definizione progressiva del progetto urbano e ambientale secondo le modalità e i procedimenti attuativi di cui al successivo art. ____ e con il contributo dei processi partecipativi di cui al successivo art. ____

Art. 4 - Elaborati del PRG

1. Il PRG articola i suoi elaborati in: elaborati di progetto; elaborati per la gestione e la valutazione; elaborati per la comunicazione, conoscitivi e interpretativi del territorio.

Elaborati prescrittivi "A"

Sono costituiti dagli elaborati prescrittivi del progetto urbanistico del PRG.

0. Relazione generale
1. Norme Tecniche di Attuazione (con allegati):
 - 1.1. Schede Norma per gli Ambiti di recupero urbano, edilizio e del paesaggio urbano – allegato 2 (scala 1:5000, 1:2000);
 - 1.2. Schede Norma per gli Ambiti strategici per la rigenerazione e trasformazione urbana – allegato 3 (scala 1:5000, 1:2000);
 - 1.3. Schede Norma per gli Ambiti strategici per la qualificazione delle aree periurbane, agricole e naturali – allegato 4 (varie scale da 1:10.000 - 1:5000);
2. Carta delle Unità Urbane, (1:5000 centri urbani – 23 fogli base Catastale / 23 fogli CTRN); (1:2000 30 fogli base Catastale);
3. Carta delle Unità Territoriali, 1:10.000 (CTRN 19 fogli) – 1:25.000 (CTRN 4 fogli);
4. Carta dei varchi ecologici, 1:10.000 (CTRN 19 fogli)

Elaborati per la valutazione "B"

Sono costituiti dagli elaborati di riferimento per il procedimento della conformità e della compatibilità della tutela e della vulnerabilità del territorio discendente dalla pianificazione sovraordinata, della valutazione ambientale strategica, della valutazione d'incidenza,

1. Relazione geologica (RG) e microzonazione sismica (MZS).
2. Rapporto Ambientale (RaAm/VAS) e Sintesi non tecnica;
3. Rapporto di incidenza (RaIn/VINCA) e Sintesi non tecnica;
4. Carta della vulnerabilità, dell'integrità fisica del territorio e della salubrità dell'ambiente abitato, 1:5.000 (centri urbani); 1:10.000 (CTRN 19 fogli); 1:25.000 (CTRN 4 fogli);
5. Carta della tutela del patrimonio naturale, paesaggistico e culturale, 1:5.000 (centri urbani); 1:10.000 (CTRN 19 fogli); 1:25.000 (CTRN 4 fogli);
6. Carta degli usi civici e del demanio comunale, 1:5.000 (centri urbani); 1:10.000 (CTRN 19 fogli); 1:25.000 (CTRN 4 fogli);
7. Carta del potenziale archeologico, 1:5.000 (centri urbani); 1:10.000 (CTRN 19 fogli); 1:25.000 (CTRN 4 fogli);
8. Piano Urbano della Mobilità
9. Carta dei sottoservizi
10. Piano Zonizzazione Acustica

Elaborati per la strategia e la progettazione della città pubblica "C"

Sono costituiti da elaborati non prescrittivi ma complementari per l'attuazione del PRG.

1. Quadro di riferimento per le strategie territoriali, 1:50.000 (1 foglio) 1:25.000 (4 fogli);
2. Sistema della mobilità;
3. Sistema degli ambienti rurali, 1:25.000 (4 fogli); Carta degli ambiti e delle strategie
4. Sistema del paesaggio, 1:25.000 (4 fogli) 1:10.000 (19 fogli).
5. Standard urbanistici individuazione della specifica funzione e dei progetti della Città pubblica 1:5.000/2000 base catastale (centri urbani);

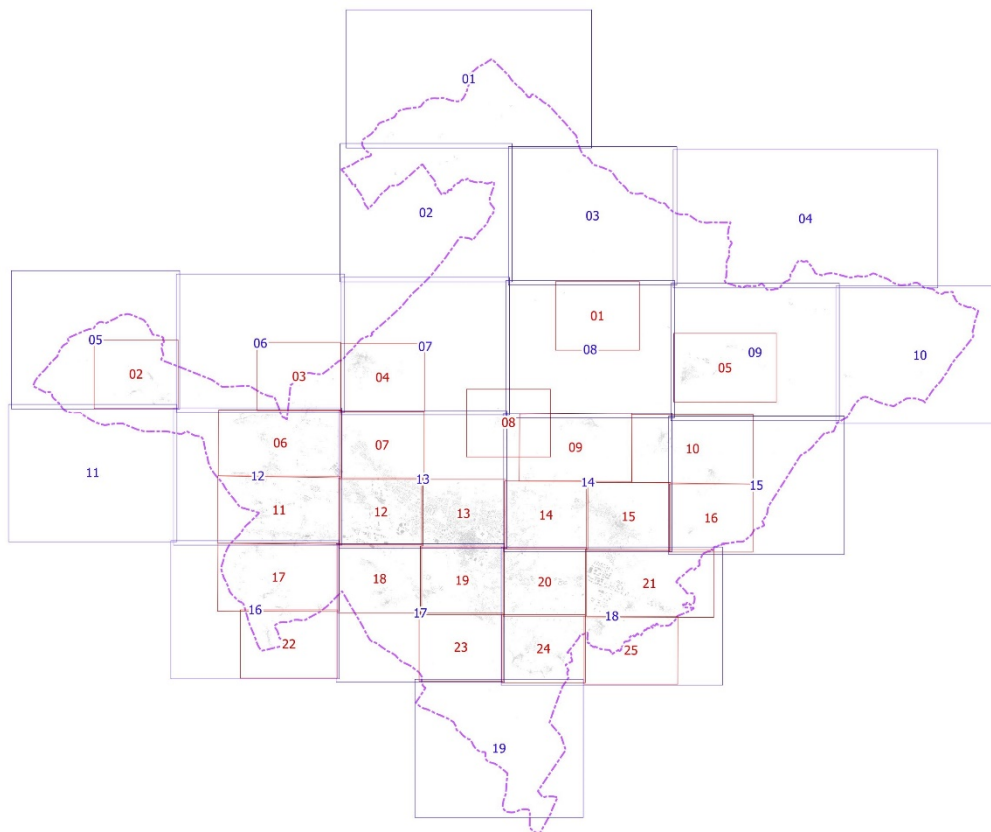
Elaborati per la partecipazione alla formazione ed attuazione al- PRG: "D"

Sono costituiti dagli elaborati discendenti e asuporto del processo partecipativo del PRG.

1. Dossier del processo partecipativo (documenti dei Consigli territoriali di partecipazione, dell'Urban center, esiti ed indicazioni del processo partecipativo);
2. Scenari territoriali di obiettivi e azioni (per ambiti di consiglio territoriale e per amministrazione separata degli usi civici) derivanti dal processo partecipativo.

Le basi cartografiche sono costituite dall'assemblaggio della Carta Tecnica Regionale Numerica; le tavole sono suddivise secondo la distribuzione di cui al Quadro 1. Esse sono costituite da:

- 4 tavole in scala 1:25.000 (intero territorio comunale) – base CTRN regionale;
- 19 tavole in scala 1:10.000 (intero territorio comunale) – base CTRN regionale;
- 23 tavole in scala 1:5.000 (territorio comunale urbanizzato) – base Carta catastale;
- 30 tavole in scala 1:2.000 (territorio comunale urbanizzato) - base Carta catastale



Quadro 1 (prima ipotesi)

CLASSIFICAZIONI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 5 – Articolazione delle componenti

1. Il sistema insediativo e territoriale si articola nelle seguenti componenti, denominate “Unità”, a loro volta articolate in sottoinsiemi, denominati “Tessuti”, eventualmente distinti per usi prevalenti:

Unità urbana storica - US: la parte della città costituita dall’insieme integrato dei tessuti storici del centro monumentale e dei centri fondatori e delle parti di espansione otto-novecentesca consolidata interne e esterne ai perimetri delle mura ove esistenti, nonché dagli spazi aperti con impianti vegetazionali di fruizione, dai singoli manufatti o complessi architettonici localizzati all’interno del territorio comunale che presentano caratteri riconoscibili di qualità storica, culturale e urbanistica;

Unità urbana consolidata - UC: la parte del territorio in tutto o in parte edificata con continuità, anche generata da strumenti attuativi esecutivi, che presenta un soddisfacente livello di qualità urbana e ambientale nella quale sono comunque previsti interventi di nuova edificazione di recupero ai fini della riqualificazione del tessuto urbano attraverso interventi diretti ed indiretti;

Unità urbana della ristrutturazione - UR: parte del territorio totalmente o parzialmente edificata con continuità che risulta scarsamente definite sotto il profilo dell’impianto urbano e tipo-morfologico e che necessita di politiche di riorganizzazione urbana volte ad eliminare condizioni di degrado o di assenza di adeguate dotazioni territoriali, di norma da attuare con intervento diretto o diretto convenzionato ovvero tramite strumenti urbanistici attuativi convenzionati;

Unità urbana della trasformazione – UT: parte del territorio oggetto sia di nuova urbanizzazione di espansione sia di sostituzione di rilevanti porzioni dell'agglomerato urbano, di norma da attuare tramite strumenti urbanistici attuativi convenzionati e programmi complessi;

Unità urbana delle morfo-tipologie speciali - UM: parte del territorio destinata ai servizi di livello urbano e sovracomunale per attrezzature e infrastrutture di interesse generale esistenti o di nuovo impianto, sia pubblici sia privati, diversi dagli standard urbanistici inderogabili; comprende singoli edifici, complessi e infrastrutture puntuali, esistenti o previsti, riconoscibili ed emergenti nel contesto urbano e destinati a svolgere funzioni specifiche;

Unità della città pubblica - UCP: parte del territorio caratterizzata dalla pluralità degli insiemi spaziali e tipologici che formano il sistema pubblico della città, delle infrastrutture ed degli impianti pubblici, costituito da aree pubbliche, infrastrutture ed impianti, dai servizi ed edifici pubblici esistenti e di nuovo impianto, caratterizzanti dalle urbanizzazioni, primarie e secondarie, e gli standard urbanistici; è distribuito all'interno delle Unità territoriali. Si attua tramite l'espropriazione ed il ricorso alle modalità di gestione perequativa e compensativa.

Unità territoriale dell'ambiente rurale - TR: le parti del territorio extraurbano prevalentemente utilizzate per attività produttive agro-silvo-pastorali incluso il territorio periurbano;

Unità territoriale dell'ambiente naturale - TN: parte del territorio caratterizzate prevalentemente dalla permanenza degli ambienti naturali e seminaturali comprensivi fra l'altro delle aree boscate non colturali, della vegetazione, delle aree nude, del sistema delle acque, delle reti ecologiche ancorché appartenenti parzialmente alle precedenti unità, degli spazi naturali destinati alla conservazione e alla fruizione;

Art. 6 – Zone territoriali omogenee (DM 1444/1968)

1. Con riferimento alle zone territoriali omogenee di cui al DM 1444/1968, le componenti del presente PRG sono così classificate:
 - a) Zona territoriale omogenea A: le componenti della Unità urbana storica, comprensiva dei Tessuti e degli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art.28 (v. schede - allegato 1);
 - b) Zona territoriale omogenea B: il tessuto della seconda metà del XIX secolo dell'Unità urbana storica; le componenti della Unità urbana territoriale consolidata; le componenti della Unità urbana della ristrutturazione residenziale e produttiva, comprendente il tessuto edilizio oggetto di recupero urbanistico salvo le parti inserite negli Ambiti di programmazione strategica;
 - c) Zona territoriale omogenea C: le componenti della Unità urbana della trasformazione, gli Ambiti per i piani e programmi di rigenerazione urbana; gli Ambiti di programmazione strategica;
 - d) Zona territoriale omogenea D: le Unità urbane della ristrutturazione delle attività produttive, e le Unità urbane delle morfo-tipologie speciali ad attuazione prevalentemente privata;
 - e) Zona territoriale omogenea E: le Unità territoriali rurali e le Unità territoriali naturali;
 - f) Zona territoriale omogenea F: l'Unità urbana delle morfo-tipologie speciali ad attuazione prevalentemente pubblica; le componenti del Sistema dei servizi, delle attrezzature e degli impianti;
 - g) Urbanizzazioni primarie e secondarie e come standard urbanistici minimi inderogabili di cui all'art. 3 e 5 del DM 1444/1968: Unità della città pubblica.
- d) I piani attuativi e complessi approvati, già realizzati o in corso di realizzazione, e quelli adottati, in corso di formazione, ricadono nelle Unità urbane riferite alle zone omogenee B o C o D, secondo i requisiti stabiliti per le zone dal DM 1444/1968;

Art. 7 - Definizioni urbanistiche

E' stato effettuato l'adeguamento delle definizioni al Regolamento Edilizio Tipo ai sensi del Regolamento Edilizio Tipo di cui all'Intesa Stato-Regioni del 20 ottobre 2016 con, in corsivo, le integrazioni aggiunte.

- 1. Superficie territoriale ST:** Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica; comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti; *determina in mq la superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante strumento urbanistico attuativo comunque denominato; essa comprende, oltre alle aree private, le aree pubbliche o ad uso pubblico. Alla superficie territoriale si applica l'Indice di edificabilità territoriale IET.*
- 2. Superficie fondiaria SF:** Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti; *determina in mq la superficie dell'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire alla costruzione. La Superficie fondiaria non può essere inferiore alla dimensione minima stabilita dal PRG. Alla SF si applica l'Indice di edificabilità fondiaria IEF.*
- 3. Dotazioni territoriali DT:** Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dal piano.
- 4. Superficie delle opere di urbanizzazione primaria – SUP:** *determina, in base alle disposizioni statali e regionali vigenti, la somma delle dotazioni territoriali pubbliche destinate a strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, per la diffusa raccolta dei rifiuti; le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;*
- 5. Superfici delle opere di urbanizzazione secondaria – SUS:** *determina, in base alle disposizioni statali e regionali vigenti, la somma delle superfici pubbliche destinate ad asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate. (da integrare)*
- 6. Superficie minima di intervento - SM:** *determina la minima superficie per gli interventi edilizi diretti ed indiretti, in tal caso fissa la dimensione minima dei comparti urbanistici;*
- 7. Superficie coperta SC:** Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m; *compresi cavedi e chiostrine.*
- 8. Superficie permeabile SP:** Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera; *misura in percentuale la quota di Superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, secondo le prescrizioni del PRG e degli altri strumenti urbanistici vigenti.*
- 9. Capacità insediativa CI:** *è data dal rapporto tra Superficie lorda, come di seguito definita, e la misura di 30,00 mq o 100 mc (da verificare), esprime il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del dimensionamento delle dotazioni territoriali.*
- 10. Carico urbanistico CU:** Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso; *esprime di norma la dotazione di parcheggi necessaria alle diverse destinazioni d'uso, è classificato in: ordinario (CUO), rilevante (CUR).*
- 11. Densità arborea e arbustiva DA:** *esprime rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq della superficie di riferimento.*

12. **Aggregato o Isolato:** *costituisce l'unità base del tessuto urbano e corrisponde ad una porzione di territorio delimitata da spazi pubblici o di uso pubblico o, in parte, da diverse destinazioni di PRG;*
13. **Unità minima di intervento UMI:** *costituisce una parte dell'aggregato o isolato avente accertata autonomia strutturale e statica; costituisce una unità strutturale omogenea;*
14. **Unità edilizia:** *rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e configurantesi – dal punto di vista spaziale, statico e funzionale – come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale, costituisce una unità strutturale omogenea.*
15. **Unità immobiliare:** *si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso abitativo o non abitativo, ivi compresi gli spazi accessori coperti e scoperti, dotato di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva, fatte salve eventuali pertinenze esterne e l'accesso dalla strada, da altro spazio pubblico o da spazio comune situato all'interno dell'unità edilizia a cui l'unità immobiliare appartiene.*

Art. 8 - Definizioni edilizie

1. **Sedime:** Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
2. **Superficie totale ST:** Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
3. **Superficie lorda - SL:** Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie; *misura in mq la somma delle superfici lorde delle Unità edilizie, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso.*
4. **Superficie utile SU:** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
5. **Superficie accessoria SA:** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, *misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:*
 - a. i portici *al piano terra* e le gallerie pedonali; *quali spazi non interamente chiusi anche se coperti;*
 - b. i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze, *altane;*
 - c. le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50
 - d. sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
 - e. le cantine poste al piano interrato, seminterrato ~~e al primo piano fuori terra~~ e i relativi corridoi di servizio; *locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 0,80 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, se destinati a funzioni accessorie asservite alle unità edilizie o immobiliari (locali tecnici, cantine, depositi, autorimesse, parcheggi);*
 - f. i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
 - g. i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
 - h. spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; *parcheggi privati coperti, anche localizzati fuori terra, in misura non eccedente lo standard minimo stabilito ai sensi dell'art.....;*
 - i. le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
 - j. *locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura;*
 - k. *serre captanti, torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico; tali ulteriori spazi e gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente*

sono individuati in sede regolamentare o in sede di definizione degli strumenti di intervento indiretto.

- l. ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore;*
- m. locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura;*

Le superfici di cui alle lett. a), b) ed f), sommate tra loro, non devono superare il 20% dell'intera SUL; le superfici per cantine o depositi asservite a destinazioni residenziali non devono superare il 10% della SUL delle unità residenziali cui sono asservite, diverse percentuali o valori assoluti possono essere stabiliti di seguito in sede regolamentare delle unità, anche in ragione della specialità delle destinazioni d'uso e dei caratteri tipologici degli edifici.

6. **Superficie complessiva SC:** Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).
7. **Superficie calpestabile:** Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
8. **Volume totale o volumetria complessiva:** Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
9. **Piano fuori terra:** Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
10. **Piano seminterrato:** Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
11. **Piano interrato:** Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
12. **Sottotetto:** Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
13. **Soppalco:** Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
14. **Numero dei piani:** E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
15. **Altezza lorda** Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
16. **Altezza del fronte:** L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
17. **Altezza dell'edificio H:** Altezza massima tra quella dei vari fronti. Esprime l'altezza massima costruibile;
18. **Altezza utile:** Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
19. **Distanze:** Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
20. **Volume tecnico:** Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
21. **Edificio:** Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

22. **Edificio Unifamiliare:** Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
23. **Pertinenza:** Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
24. **Balcone:** Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
25. **Ballatoio:** Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
26. **Loggia/Loggiato:** Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
27. **Pensilina:** Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
28. **Portico/Porticato:** Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
29. **Terrazza:** Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
30. **Tettoia:** Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
31. **Veranda:** Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
32. **Visuale libera – VL:** *determina il rapporto fra la distanza dei fronti dell'edificio dai confini di proprietà e dai cigli stradali e l'altezza delle varie fronti. (Schemi)*

Art. 9 - Indici

1. **Indice di edificabilità territoriale IT:** Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente; *rappresenta la Superficie lorda SL massima realizzabile per ogni metro quadro di Superficie territoriale ST. Il rapporto è espresso in mq/mq.*
2. **Indice di edificabilità fondiaria IF:** Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente; *rappresenta la Superficie lorda SL massima realizzabile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria SF. Il rapporto è espresso in mq/mq.*
3. **Indice di copertura IC:** Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria; *esprime il rapporto percentuale tra la Superficie coperta SC e la Superficie fondiaria SF, di pertinenza o comunque impegnata ai fini della ammissibilità della Superficie lorda SuL della costruzione stessa.*
4. **Indice di permeabilità territoriale o fondiaria IPT/IPF:** Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria); *esprime il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie permeabile SP e la Superficie territoriale ST o fondiaria SF;*
5. **Parametro di conversione – PC:** *esprime il parametro di conversione fra gli indici espressi in superficie (mq/mq) e gli indici espressi in volume (mc/mq); è pari a $1mq/mq=3,2 mc/mq$ e viceversa; per gli edifici esistenti è utilizzato per il calcolo di conversione dei diversi parametri utilizzati, la misura si applica con riferimento ai parametri utilizzati nel rilascio del relativo titolo edilizio che risulta probante ai fini della verifica di legittimità.*

Principali casi di applicazione (solo ai fini della redazione preliminare delle NTA)

800 mq/Ha – ettaro =	0,08 mq/mq =	0,25 mc/mq
1.000 mq/Ha – ettaro =	0,10 mq/mq =	0,32 mc/mq
1.560 mq/Ha – ettaro =	0,16 mq/mq =	0,50 mc/mq - circa
2.000 mq/Ha – ettaro =	0,20 mq/mq =	0,64 mc/mq
2.500 mq/Ha – ettaro =	0,25 mq/mq =	0,80 mc/mq
3.000 mq/Ha – ettaro =	0,31 mq/mq =	1,00 mc/mq - circa
3.500 mq/Ha – ettaro =	0,35 mq/mq =	1,12 mc/mq
4.000 mq/Ha – ettaro =	0,40 mq/mq =	1,28 mc/mq

4.500 mq/Ha – ettaro = 0.45 mq/mq = 1,44 mc/mq

5.000 mq/Ha – ettaro = 0.50 mq/mq = 1,60 mc/mq

6.000 mq/Ha – ettaro = 0.60 mq/mq = 1,92 mc/mq

Art. 10 - Categorie funzionali delle destinazioni d'uso

1. Con riferimento all'articolo 23 ter del DPR 380/2001 e all'art. 5 della LR 49/2012, nel testo in vigore, le destinazioni d'uso previste dalle presenti Norme, salvo diversa o aggiuntiva classificazione adottata nelle unità territoriali sono articolate in sette categorie funzionali: abitative, turistico-ricettive, direzionale e servizi, produttive, commerciali, agricole, parcheggi non pertinenziali ed extra standard; il carico urbanistico associato alle destinazioni d'uso è articolato in ordinario (CUO) e rilevante (CUR); sulla base delle particolari funzioni le principali destinazioni d'uso sono così classificate:
 - **Abitative:** abitazioni aggregate in insiemi e singole; abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, residenze sanitarie per anziani); abitazioni o housing sociale, tutte con CUO; possono essere incluse, all'interno della SL consentita, in misura non superiore di 1/5 della previsione totale o della superficie lorda esistente, destinazioni d'uso strettamente connesse alle abitazioni (negozi di prima necessità, servizi collettivi, studi professionali);
 - **Turistico-ricettive:** strutture ricettive alberghiere - (fino a 60 posti letto e ostelli: CUO; oltre 60 posti letto e motels: CUR; strutture ricettive extra-alberghiere (fino a 60 posti letto e ostelli: CUO; oltre 60 posti letto e motel: CUR; strutture ricettive all'aria aperta – CUO comunque con norme di settore; le destinazioni extra alberghiere sono indicate e disciplinate dalla LR 28 aprile 1995, n. 75 "Disciplina delle strutture turistiche extralberghiere";
 - **Direzionale e servizi:** pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, *fitness*), attrezzature culturali e religiose, direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese); artigianato di servizio alla persona - (CUO), grandi strutture direzionali e di servizio (superficie di vendita oltre 2.500 mq): CUR; sportelli tributari, bancari e finanziari; sedi della pubblica amministrazione; sedi e attrezzature universitarie;– (CUR); attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali) - con SUL fino a 500 mq: CUO; con SUL oltre 500 mq e per le discoteche: CUR;
 - **Produttive:** Artigianato produttivo, Industria, Commercio all'ingrosso, Depositi e magazzini, - CUR;
 - **Commerciali:** piccole strutture ed esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq) CUO; e medie strutture (superficie di vendita fino a 2.500 mq) e grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq) - CUR; le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui; restano fermi i parametri urbanistici de la LR 16 luglio 2008 n. 11 "Nuove norme in materia di commercio";
 - **Agricole:** Abitazioni agricole, Attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia, Impianti produttivi agro-alimentari, - CUO;
 - **Parcheggi non pertinenziali ed extra standard:** autorimesse, parcheggi multipiano – senza carico urbanistico.
2. Per le destinazioni d'uso non elencate o non direttamente riconducibili alla classificazione del comma 1, si procede per analogia funzionale e analogia di carico urbanistico. In sede di definizione dei Piani attuativi, il Comune può ulteriormente distinguere e specificare le destinazioni d'uso di cui al comma 1 e il relativo carico urbanistico, ferma restando la classificazione per funzioni.
3. le destinazioni d'uso di cui al comma 1, e i conseguenti cambi di destinazione d'uso, sono consentiti secondo i limiti e le condizioni stabiliti dalle norme delle diverse unità urbane e territoriali del PRG nonché dagli strumenti di intervento indiretto, sempre compatibilmente con le previsioni di PRG; sono comunque vietate, nelle Unità residenziali, le attività produttive insalubri o moleste, di cui agli articoli 216 e 217 del Testo unico delle leggi sanitarie, se non nei casi e alle condizioni espressamente previste dal Regolamento igienico-sanitario.
4. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente PRG. La destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in

assenza del quale la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate.

La modifica delle destinazioni d'uso ammissibile, tra loro compatibili e complementari, sono indicate dall'articolo 5 della LR 49/2012 come modificato dalle LR 62/2012 e LR 22/2013. Le modificazioni di destinazione d'uso diverse sono urbanisticamente rilevanti.

Art. 11 - Categorie di intervento urbanistico e edilizio

1. In coerenza con la vigente normativa statale del DPR 380/2001, le principali categorie di intervento urbanistico-edilizio - raggruppate sotto le categorie generali di Recupero edilizio, Nuova costruzione, Trasformazioni urbanistiche - sono così individuate:

RECUPERO EDILIZIO

- a) Manutenzione ordinaria - MO
- b) Manutenzione straordinaria - MS
- c) Restauro e risanamento conservativo (RC)
 - Restauro conservativo - RC1
 - Risanamento statico - RC2
- d) Ristrutturazione edilizia - RE
 - Ristrutturazione edilizia (RE1)
 - Ristrutturazione edilizia (RE2)
 - Ristrutturazione edilizia (RE3)

NUOVA COSTRUZIONE

- e) Demolizione e ricostruzione - DR
- f) Ampliamento - AM
- g) Nuova edificazione - NE
- h) Edificazione convenzionata - EC

TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

- i) Ristrutturazione urbanistica - RU
- j) Nuovo impianto urbanistico - NIU

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA - EL

2. Sono interventi di *Manutenzione ordinaria* (MO), quelli definiti ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a), del DPR 380/2001

3. Sono interventi di *Manutenzione straordinaria* (MS), quelli definiti ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b), del DPR 380/2001,

4. Sono interventi di *Restauro e risanamento conservativo* (RC), quelli definiti ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c), del DPR 380/2001, Per gli interventi sui beni culturali, di cui al Titolo I del D.lgs 42/2004, si applica la definizione di Restauro di cui all'art.29, comma 4, dello stesso provvedimento. La presente tipologia di intervento può essere articolata per aderire agli obiettivi del PRG in:

Restauro conservativo (RC1) gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Risanamento statico (RC2) interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;

5. Sono interventi di *Ristrutturazione edilizia* (RE), quelli definiti ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001, Si distinguono tre sotto-categorie:

Ristrutturazione edilizia (RE1) senza aumento della SUL e del volume (Vc) e senza modificazioni della sagoma e senza alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici;

Ristrutturazione edilizia (RE2) con demolizione e ricostruzione di un fabbricato, senza aumento della volumetria preesistente (Vc), fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica

nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Ristrutturazione edilizia (RE3) con demolizione e ricostruzione nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente di un fabbricato qualificato bene culturale o paesaggistico (Dlgsvo. 42/2004).

con la possibilità di modifiche non sostanziali dell'area di sedime volte ad un maggiore allineamento con gli edifici adiacenti o all'adeguamento a prescrizioni di strumenti urbanistici esecutivi.

6. Sono interventi di *Nuova costruzione* (NC), quelli definiti ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. e), del DPR 380/2001, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio volti alla costruzione di singoli manufatti o insiemi degli stessi, che non rientrino nelle precedenti categorie. In base alle caratteristiche dei manufatti e alle modalità di intervento, si individuano le seguenti principali categorie di intervento edilizio:

DR Demolizione e ricostruzione di edifici non rientrante nella categoria RE;

AMP Ampliamenti di edifici con aumento di volume all'esterno della sagoma esistente, connessi o non a interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione della parte preesistente, come stabilito nelle specifiche norme di tessuto; rientrano in tale sotto-categoria gli interventi pertinenziali, intesi quali spazi accessori alle unità edilizie e immobiliari, legati a queste da vincolo di pertinenza;

NE Nuova edificazione di fabbricati su aree libere, comunque non rientrante nelle precedenti categorie.

7. Sono interventi di *Ristrutturazione urbanistica* (RU), quelli ai sensi dell'art.3, comma 1, lett. f), del DPR 380/2001,

8. Sono interventi di *Nuovo impianto urbanistico* (NIU) l'insieme sistematico di interventi anche diversi (urbanizzazioni, impianti, nuove costruzioni, sistemazioni ambientali) volto alla realizzazione di nuovi insediamenti urbani o interventi di rigenerazione urbana di parti della città. Per rigenerazione urbana si intende un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socio-economici nelle aree urbanizzate, di localizzazione dei nuovi interventi pubblici e privati di trasformazione nelle aree già edificate, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale, di riduzione dei consumi idrici ed energetici e di rilancio della città pubblica attraverso la realizzazione di adeguati servizi primari e secondari; sono altresì compresi gli interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura urbana, quali orti urbani, orti didattici, orti sociali e orti condivisi, che persegua gli obiettivi della sostituzione, del riuso e della riqualificazione dell'ambiente costruito in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo.

Sono interventi e attività edilizia libera quelli ai sensi dell'articolo 6 del DPR 380/2001.

9. Per le altre tipologie d'intervento rientranti nella categoria della Nuova costruzione (urbanizzazioni, impianti, strutture mobili, modificazioni del suolo per attività all'aperto), si rinvia alla normativa statale e, ove esistente, regionale in materia di attività edilizia, nonché al Regolamento edilizio comunale; tali interventi saranno esplicitamente richiamati e descritti, ove occorra, nelle norme successive.

10 Qualora intervengano modifiche al DPR 380/2001 esse si intendono direttamente incidenti delle definizioni di cui sopra.

Nel caso in cui la disciplina delle Unità indichi la sola categoria deve intendersi comprensiva di tutte le fattispecie in essa previste.

Il frazionamento

Art. 12 - Categorie di intervento ambientale

1. Gli interventi paesaggistico-ambientali si articolano in sei categorie:

a) **Restauro e manutenzione storico - ambientale - REM** comprende l'insieme di interventi volti a preservare e migliorare aree verdi di particolare pregio storico-ambientale. Tali interventi comprendono anche: il recupero dei manufatti presenti nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari e dell'integrazione con le componenti naturalistiche dei luoghi; la rimozione di rifiuti o manufatti alteranti i caratteri tipici dei luoghi; il taglio della vegetazione infestante e il reimpianto di specie autoctone.

b) **Ripristino e risanamento ambientale - RIA** comprende l'insieme di interventi volti alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate da interventi trasformativi, al fine di ricreare biotopi preesistenti. Tali interventi possono prevedere: la demolizione di opere, edifici, impianti e infrastrutture degradati o dismessi; la rinaturalizzazione dei suoli, mediante riempimenti, risagomature, consolidamento di scarpate e terrapieni, ricostituzione della copertura vegetale; la rinaturalizzazione del reticolo idrografico, mediante ripristino di alvei fluviali naturali rettificati o resi artificiali, riqualificazione delle sponde, ricreazione ad uso naturalistico di

zone umide connesse; nonché quelli volti ad assicurare la messa in sicurezza e la bonifica dei siti inquinati. I siti interessati, i livelli di contaminazione, le procedure e le modalità di progettazione e d'intervento sono disciplinate dalla Parte IV, Titolo V, del decreto legislativo n. 152/2006, e dai relativi Regolamenti di attuazione.

c) **Mitigazione ambientale – MTA** – comprende l'insieme coordinato di azioni e di misure contestuali all'intervento di consumo di suolo tese a mantenere o migliorare le funzioni ecosistemiche del suolo, a minimizzare gli effetti di frammentazione delle superfici agricole, naturali o seminaturali, nonché a ridurre gli effetti negativi diretti o indiretti sull'ambiente, sulle attività agro-silvo-pastorali, sul paesaggio, sul dissesto idrogeologico e sul benessere umano;

d) **Compensazione ambientale – CPA** - comprende l'insieme di interventi e misure connesse ad opere, impianti, infrastrutture e ad interventi urbanistici ed edilizi, integrativi di quelli di mitigazione ma non realizzabili sul sito o in adiacenza degli interventi stessi, necessari a compensare le parti del territorio trasformate in via definitiva con la realizzazione di nuovi ambienti con componenti naturalistiche o di valorizzazione dei beni e paesaggistici e culturali. Include la compensazione in caso di permuta fra aree con valenza agricola, ambientale, culturale e paesaggistica senza premialità edificatorie. E' contestuale agli interventi di trasformazione, ed è teso a prevedere misure dirette a recuperare, ripristinare o migliorare le funzioni del suolo già impermeabilizzato attraverso la sua deimpermeabilizzazione e a ripristinare le condizioni naturali del suolo;

e) **Valorizzazione ambientale – VZA** - comprende l'insieme di interventi volti alla valorizzazione paesistica e funzionale di aree verdi, sia nel sistema insediativo che ambientale. Tali interventi comprendono la creazione di nuove componenti paesaggistico-ambientali, mediante la piantumazione di aree alberate, cespuglieti e sistemi di siepi, nonché la realizzazione di attrezzature finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi, quali percorsi pedonali, equestri o ciclabili, attrezzature per la sosta, servizi alle persone (sanitari, didattico-divulgativi, ristoro, parcheggi). Sono, in genere, finalizzate alla valorizzazione funzionale di parchi esistenti o alla creazione, nel sistema insediativo, di aree a verde attrezzato o a parco locale.

f) **Miglioramento climatico - MCL** - comprende l'insieme degli interventi volti a migliorare le prestazioni bioclimatiche delle interventi insediativi. Tali interventi comprendono: la regolazione climatica e di protezione o risanamento acustico degli edifici secondo principi della bio-architettura; il mantenimento della permeabilità profonda dei suoli; l'utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili; il recupero delle acque reflue e meteoriche per usi irrigui, di fertilizzazione dei suoli o per servizi igienici; l'impiego di materiali di costruzione durevoli e manutenibili; l'uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico.

g) **Compensazione fiscale associate alle attività di miglioramento ed alla sicurezza dell'abitare (...)**

2. Le categorie di intervento ambientale sono consentite in funzione dei caratteri e dello stato ambientale dei luoghi. In particolare, sono obbligatorie:

a) gli interventi di categoria REM, nei casi di interventi di categoria RC, RE, DR sugli edifici o di interventi pubblici ricadenti nei beni di cui alla parte seconda del DLGVO 42/2004 e agli ulteriori contesti storici individuati nella Carta della Tutela;

b) gli interventi di categoria RIA, previsti dalla Parte IV, Titolo V, del decreto legislativo n. 152/2006; nei casi di attività all'aperto che comportino una trasformazione permanente del suolo, una volta conclusa tale attività, o comunque se imposti da norme di settore sovraordinate, nonché nei casi di interventi trasformativi in aree compromesse della Rete ecologica

c) gli interventi di categoria MTA, per tutte le opere e gli interventi soggetti a procedura di VIA, per tutti gli interventi urbanistici-edilizi di nuova costruzione, e gli interventi di impianti e infrastrutture che ricadano nelle aree della Rete ecologica, nonché in tutti i casi in cui sia previsto dalle norme del Piano paesistico regionale;

d) gli interventi di categoria VZA, per le aree destinate a verde pubblico dagli strumenti urbanistici attuativi o a Verde e Servizi pubblici nel PRG;

Il Comune promuove la realizzazione di interventi di categoria MBI mediante incentivi di carattere urbanistico ed edilizio, fiscale, finanziario, anche a integrazione di misure analoghe previste da norme regionali, statali e comunitarie. Quali incentivi di carattere urbanistico, può essere concesso un incremento, anche non in situ, fino al 5% della SUL ordinariamente ammessa.

Art. 13. Parcheggi pubblici e privati

1. Ai carichi urbanistici relativi alle funzioni di cui al precedente articolo, corrispondono le seguenti dotazioni minime di parcheggi privati e pubblici di cui rispettivamente agli articoli 41-sexies e 41-quinquies della legge 1150/1942:

2. Parcheggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico ordinario (CUO)

Destinazioni d'uso	Privati (mq ogni 10 mq SUL)	Pubblici (mq ogni 10 mq SUL)
Abitative/Abitazioni singole	2	1,5
Abitative/Abitazioni collettive	4	2
Commerciali	4	4
Servizi	4	4
Turistico-ricettive	4	4
Produttive	4	4
Agricole	4	1

3. Parcheggi per destinazioni d'uso a carico urbanistico rilevante (CUR)

Destinazioni d'uso	Privati (mq/10mq SUL)	Pubblici (mq/10mq SUL)
Commerciali	4	10
Direzionale e Servizi	4	6
Turistico-ricettive	4	6

Parte seconda

Modalità di attuazione del piano

ART. 14 Regime degli interventi

1. L'attuazione delle previsioni del PRG può avvenire attraverso intervento diretto o indiretto.
2. Si ha intervento diretto nel caso di prescrizioni direttamente conformative della proprietà immobiliare. Nel caso d'intervento indiretto le prescrizioni di piano sono conformative del territorio e subordinano gli interventi alla redazione dello strumento attuativo comunque denominato dalle presenti NTA.

ART. 15 Regime degli interventi diretti.

1. Le prescrizioni conformative della proprietà legittimano l'avvio dei procedimenti autorizzatori (pdc o SCIA) nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse di cui **all'art.10 delle NTA** e delle norme del RE.
- 2 Il rilascio dei provvedimenti autorizzatori è subordinato alle disposizioni dell'art.12 e 22 del TU 380/2001.
3. Nel caso di cui all'art.12 del TU 380/2001, ove previsto dalla disciplina di PRG, il titolo abilitativo è accompagnato da atto d'obbligo relativo alle destinazioni d'uso dei suoli e dei manufatti, alla predisposizione dei parcheggi pertinenziali ed alle sistemazioni delle aree di pertinenza.

ART. 16 Regime degli interventi indiretti

1. L'attuazione delle previsioni del PRG è subordinata ad intervento indiretto nei seguenti casi:
 - a) pdc convenzionato ai sensi dell'art.28 bis del TU 380/2001
 - b) piano attuativo convenzionato;
 - c) piano complesso;
 - d) comparti urbanistico/edilizio.

ART. 17 Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.28 bis del TU 380/2001

1. Nei casi in cui le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte in forma semplificata, esclusi i casi in cui gli interventi siano subordinati a piano attuativo convenzionato o a comparto, il rilascio del pdc è condizionato alla stipula preliminare di apposita convenzione per regolare i rapporti connessi alla realizzazione degli interventi nonché delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione, che possono riguardare:

- a) cessione di porzioni di suolo per la realizzazione/completamento di standards urbanistici anche al fine dell'utilizzo del riconoscimento di diritti edificatori;
- b) realizzazione di oo uu al servizio dell'area o dell'ambito;
- c) caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) realizzazione di alloggi di edilizia sociale.

2. La proposta di pdc presentata dal dirigente competente con allegato schema di convenzione sono sottoposti ad approvazione del consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico.

3. Nella convenzione sono precisati gli obblighi e i tempi di realizzazione a carico del titolare del pdc degli interventi concordati.

4. Alla presente norma è allegata la Convenzione tipo per il permesso di costruir convenzonato.

ART. 18 Subordinazione degli interventi di trasformazione urbanistico/edilizia a piano attuativo convenzionato.

1. Per gli interventi subordinati a piano attuativo convenzionato con prescrizioni conformative del territorio nelle Unità urbane da trasformare o **da ristrutturare** si osserva la disciplina degli art. da 19 a 25 della lr 18/83 e s.m.int..

2. In particolare, alla proposta di piano **piano volumetrico** (?) e sulla base delle destinazioni d'uso ammesse è allegato uno schema di convenzione con i requisiti minimi di cui all'art.23 co 4 delle lr 18/83.

3. Qualora i contenuti del piano regolatore generale prevedano l'integrazione di diverse tipologie d'intervento la convenzione stipulata ai sensi dell'art.11 l.241/90 e s.i.m. regola gli impegni dei privati nella realizzazione/dotazione delle conseguenti oo.uu. primaria e secondaria.

ART. 19 Subordinazione degli interventi di trasformazione urbanistico/edilizia a piano complesso.

1. Il Piano complesso interessa prioritariamente le unità urbane **da trasformare e quelle da ristrutturare** con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, i detrattori ambientali, nonché gli edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione, ovvero da rilocalizzare, su cui promuovere o favorire interventi di riqualificazione e razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche per migliorare l'efficienza energetica e sviluppare l'impiego di fonti rinnovabili.

2. Il piano complesso ha la finalità di sollecitare, coordinare e integrare soggetti, finanziamenti, interventi pubblici e privati, diretti e indiretti volti al miglioramento della qualità urbana dell'insediamento esistente; esso è costituito da un insieme organico di interventi relativi alle opere di urbanizzazione, all'edilizia per la residenza, compresa l'edilizia sociale, le attività produttive ed i servizi, al superamento delle barriere architettoniche, al miglioramento complessivo delle dotazioni territoriali mediante incentivi urbanistico/edilizi.

3. Il piano complesso può essere d'iniziativa pubblica o d'iniziativa privata.

4. In entrambi i casi, il comune sulla base della perimetrazione di larga massima delle aree interessate prevista dal PRG, redige preventivamente un **Documento urbanistico preliminare (DPU) che si avvale di uno Schema di assetto**, approvato dalla Giunta Comunale, che stabilisce obiettivi, incentivi, indirizzi per la definizione degli

interventi pubblici e privati, specificando gli eventuali finanziamenti pubblici disponibili o attivabili in coerenza con la programmazione comunale delle oo.pp. (Programma Triennale delle Opere Pubbliche).

5. Il **DPU** deve prevedere:

- a) le parti non trasformabili per esigenze ambientali o perché aree a standard irrinunciabili, nonché le aree private e pubbliche e l'edificato esistente in cui possono essere allocate le quantità edificatorie di compensazione e di premialità;
- b) gli interventi relativi ad opere pubbliche di cui il prg intende favorire la realizzazione, eventualmente stabilendo priorità, compensazioni ed indirizzi di progettazione con un livello di definizione progettuale che consenta la valutazione di massima del costo delle opere;
- c) gli interventi edilizi privati ammessi e le prestazioni oggetto di premialità.
- d) la cessione gratuita al Comune delle aree per la realizzazione del verde e dei servizi pubblici e delle sedi viarie e delle altre oo.uu.secondarie oggetto di convenzione.
- e) la cessione gratuita al Comune delle superfici fondiari e relative quantità edificatorie necessarie per la realizzazione di una quota relativa al soddisfacimento degli alloggi di Edilizia Sociale.

6. Sulla base del DPU, nel caso di proposte d'iniziativa privata l'amministrazione valuta la loro conformità alle previsioni del DPU nel confronto con i promotori e a tal fine convoca la conferenza di servizi ai sensi del dlgs. 30 giugno 2016 n.127 che si esprime nei tempi previsti. Ad approvazione avvenuta il progetto di piano complesso con allegato schema di convenzione sono approvati dalla Giunta comunale, , se conformi alle previsioni delle disposizioni del PRG. In caso contrario, il piano complesso è sottoposto all'approvazione del consiglio comunale.

7. In caso d'inerzia dei privati, ai fini della formazione del Piano complesso d'iniziativa pubblica si segue il seguente iter:

- a) pubblicazione del DPU con allegato schema di assetto, mediante Avviso o Bando pubblico che definisce i termini e le modalità di presentazione delle proposte di intervento;
- b) valutazione e ridefinizione, anche mediante rapporti negoziali ad evidenza pubblica, delle migliori proposte presentate e selezionate, sulla base degli obiettivi e dei criteri definiti nel Documento Urbanistico Preliminare;
- c) approvazione del Piano complesso con la fissazione del perimetro definitivo, stipula delle convenzioni anche in più fasi e stralci con i soggetti selezionati.

8. L'Avviso o il Bando pubblico che deve contenere:

- a) il Documento Urbanistico Preliminare (DPU) ;
- b) i requisiti dei soggetti proponenti gli interventi;
- c) i tempi e le modalità di presentazione delle proposte di intervento, da realizzare anche in più fasi attuative;
- d) gli incentivi urbanistici ed eventualmente fiscali utilizzabili, a fronte della realizzazione delle opere pubbliche, nonché eventuali risorse finanziarie pubbliche disponibili in quanto inserite nel Programma Triennale o nel Piano annuale delle opere pubbliche del Comune ovvero provenienti da altro tipo di finanziamento pubblico;
- e) i criteri di valutazione delle proposte.

9. Il piano complesso con allegata convenzione è adottato dalla Giunta comunale se conforme alle previsioni del PRG ed in caso di contrasto è presentato in Consiglio comunale per l'approvazione.

10. L'approvazione del piano complesso da parte del consiglio comunale comporta la dichiarazione di pubblica utilità e di urgenza delle opere. La convenzione ha per oggetto i contenuti definitivi di cui al comma 5 del presente articolo.

11. Ai fini della definitiva variazione dello strumento urbanistico si ricorre alla disciplina dell'accordo di programma di cui agli artt. 8 bis e 8 ter della l.r. 18/83 e s.m.i.

12. In entrambi i casi di cui ai commi precedenti, lo schema di convenzione deve contenere i contenuti minimi di cui all'art.30/bis della l.r. 18/83 e s.m.i.

ART. 20 Comparto edificatorio

1. Il Comparto urbanistico costituisce una unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Esso ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale delle volumetrie riconosciute, indipendentemente dalle destinazioni d'uso delle aree, e degli oneri connessi all'attuazione dello strumento urbanistico generale in un determinato ambito.

2. Il comparto urbanistico è costituito dall'insieme degli immobili perimetrato a tale scopo dal PRG, che ne indica le possibili trasformazioni urbanistiche ed edilizie, le tipologie di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la edificazione complessiva consentita e le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili inclusi nel perimetro del comparto, la quantità e, ove opportuno, anche la localizzazione, degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, edilizia residenziale pubblica, e altre opere pubbliche e di interesse pubblico. Il comune, ai fini dell'effettiva attuazione del comparto, può assicurare la partecipazione dei proprietari ai fini della definitiva perimetrazione del comparto, attraverso consultazioni pubbliche d'area.

ART. 21 Attuazione del comparto urbanistico

1. Il comparto urbanistico, previa costituzione obbligatoria del Consorzio, può essere attuato direttamente dai proprietari degli immobili, che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 51% degli immobili compresi entro il perimetro dell'area interessata. Gli immobili restanti, comprese le quote edificatorie rimanenti possono essere acquisiti dai proprietari aderenti al consorzio secondo le modalità fissate dal comune.

2. Il consorzio dei proprietari presenta al Comune la proposta di attuazione degli interventi ed il relativo schema di convenzione nel quale sono fissate le modalità di cessione delle aree pubbliche e l'impegno dei proprietari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondaria.

Modalità di gestione del piano

ART. 22 Perequazione

Il PRG persegue l'equa distribuzione dei costi e dei benefici derivanti dalla pianificazione e l'acquisizione da parte del Comune delle aree necessarie alle dotazioni territoriali di norma senza il ricorso alle procedure espropriative, fatti salvi gli interventi coperti da finanziamento pubblico.

Con la perequazione negli ambiti oggetto di trasformazione urbanistica sono attribuiti modalità di intervento e/o previsioni ed agli immobili senza distinzione tra le destinazioni d'uso ed in misura percentuale rispetto alla superficie od al valore detenuto da ciascun proprietario.

Sulla base delle soglie dimensionali di intervento stabilite dal piano, sono articolati gli indici di edificabilità eventualmente differenziati per ambiti che si trovano in analoghe condizioni, tenendo conto degli edifici esistenti anche se previsti in demolizione e ricostruzione.

Ai fini della realizzazione delle volumetrie complessive derivanti dall'indice di edificabilità attribuito sono individuate le aree dove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente per la realizzazione di servizi ed infrastrutture.

ART. 23 Cessione perequativa - modalità per l'acquisizione delle aree pubbliche (compensazione)

Lo strumento di gestione persegue la completa soddisfazione degli standard urbanistici individuati quale obiettivo del PRG; di norma trova applicazione in presenza di vincoli preordinati all'esproprio, anche per la realizzazione di dotazioni territoriali di livello comunale e sovra comunale, e consente, in coerenza con le previsioni del presente PRG, che si proceda, in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio e a fronte della cessione volontaria del bene, all'attribuzione di quote di edificazione, di norma, da utilizzare in sito o da trasferire ed impiegare, contestualmente, su altra area nella disponibilità del proprietario o di terzi ovvero su aree pubbliche in coerenza con le previsioni di piano.

Al fine di acquisire i beni immobili funzionali all'attuazione del piano, l'amministrazione può anche proporre la permuta totale o parziale con beni immobili di proprietà pubblica di pari al valore, previa formale stima, tale da indennizzare la proprietà. L'amministrazione può consentire la realizzazione e gestione degli interventi di interesse generale da parte dello stesso proprietario, previa stipula di una convenzione e nel rispetto del Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n.163.

La cessione perequativa o compensazione trova altresì applicazione negli interventi di rilocalizzazione di immobili ubicati in sede divenuta impropria, con la possibilità di prevedere anche la modifica delle destinazioni d'uso.

ART. 24 Incentivo - modalità per la qualificazione dell'edilizia privata

1. Al fine di perseguire gli obiettivi di qualificazione e riordino urbano il PRG promuove gli interventi diretti o diretti convenzionati, come indicati nelle specifiche Unità urbane e territoriali, volti a migliorare la qualità e l'efficienza dei manufatti esistenti attraverso il recupero edilizio e prevede il riconoscimento di incentivi edilizi con riferimento allo stato di fatto legittimo o legittimato dei medesimi manufatti per il raggiungimento di specifici obiettivi di rinnovo urbano e di nuova composizione dei tessuti edilizi
2. Il riconoscimento dell'incremento edilizio in percentuale rispetto allo stato di fatto legittimo o legittimato è di norma associato al perseguimento di obiettivi ambientali di cui all'articolo 12 (sostenibilità ambientale ed energetica, statica, altro) o di riqualificazione edilizia (allineamenti e migliore posizionamento spaziale dell'edificio, miglioramento della permeabilità) o urbanistica (miglioramento e riordino delle dotazioni in funzione delle strategie generali del piano: parcheggi, pedonalizzazione,

ART. 25 Premialità urbanistica - modalità per la realizzazione delle opere pubbliche

1. Al fine di promuovere gli interventi indiretti di rigenerazione urbana, da assoggettare a programmi complessi di sostituzione urbanistica, interventi di riqualificazione urbanistica, ambientale ed edilizia delle parti della città degradate o carenti dei servizi e delle dotazioni territoriali e ambientali di carattere comunale il PRG può prevedere il riconoscimento di premialità edificatorie a fronte del perseguimento di specifiche finalità pubbliche e solidali da parte dei soggetti attuatori delle prescrizioni urbanistiche.
2. A tal fine l'amministrazione comunale attribuisce, secondo le prescrizioni del presente piano, ai soggetti attuatori delle trasformazioni edilizie e urbanistiche, quantità edificatorie premiali, aggiuntive rispetto a quelle previste dagli indici ordinari, nonché modifiche alle destinazioni d'uso, a fronte di impegni aggiuntivi per migliorare la qualità edilizia, urbanistica ed ambientale.
3. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla stipula di un accordo ai sensi dell'art.11 L. 241/90 nella quale sono indicate le citate premialità edificatorie a fronte dell'impegno dei soggetti attuatori a garantire:
 - a) la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria extra oneri richieste dall'amministrazione comunale in rapporto all'esigenze del territorio trasformabile;
 - b) la cessione gratuita di aree all'amministrazione comunale per finalità pubbliche eccedente quella prevista dalle presenti NTA;
 - c) la cessione gratuita di una quota delle volumetrie residenziali realizzate per assicurare il fabbisogno di edilizia sociale ai sensi della LR.;

- d) la riqualificazione del contesto urbano-territoriale mediante interventi di eliminazione di detrattori paesaggistico-ambientali e di riqualificazione ambientale di cui all'art. 12;

4. L'attuazione unitaria degli interventi può essere oggetto del comparto urbanistico di cui all'art. 20 o di programma complesso ai sensi dell'art. 21.

Art. 26 Premialità e incentivi edilizi - modalità per la fruizione e gestione dei servizi privati in aree di interesse pubblico

1. Al fine di promuovere la fruizione e la gestione dei servizi privati delle destinazioni pubbliche dei Parchi urbani (CPP), con deliberazione il Consiglio comunale il Comune individua (...)

Art. 27 Contributo straordinario

Nel caso di approvazione della deliberazione del Consiglio comunale relativa all'adeguamento delle tabelle parametriche ai sensi dell'art. 16 co 4 del TU 380/2001 si applicano le seguenti disposizioni:

a) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'[articolo 3, comma 1, lettera d\)](#), anziché quelli di nuova costruzione;

b) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Art. 28 Ambiti di programmazione strategica per l'attuazione integrata del PRG

1. Gli Ambiti di programmazione strategica perseguono gli obiettivi e le azioni del PRG; sono rivolti sia alla strategia territoriale e di livello sovracomunale o regionale sia al recupero e alla riqualificazione urbana di livello locale; sono collegati alla realizzazione di interventi ed opere pubbliche attraverso gli strumenti di gestione del PRG.
2. Gli Ambiti di Programmazione Strategica, possono essere sviluppati all'interno delle Unità urbane o di parti di esse ovvero comprendere le parti di una o più Unità urbane e territoriali; identificano quelle porzioni del territorio comunale dove è possibile e prioritario attivare azioni di trasformazione e rigenerazione urbana che assumono rilevanza strategica, in grado di rifunzionalizzare interi settori urbani, o il rapporto tra parti della città, del suo territorio periurbano o extraurbano, di componenti primarie del patrimonio culturale e ambientale.
3. L'attuazione unitaria degli Ambiti di intervento è di norma oggetto del comparto urbanistico di cui all'art. 20 o di programmi complessi di cui all'art. 19 e possono comprendere interventi pubblici e privati, tra loro in forma coordinata e sinergica.
4. Gli ambiti di intervento sono specificati da schede norma con obiettivi e individuati nelle planimetrie con apposita perimetrazione; sono suddivisi in:
 - Ambiti di restauro e qualificazione del paesaggio urbano storico – allegato 1
 - Ambiti di recupero urbano ed edilizio – allegato 2
 - Ambiti strategici per la rigenerazione e trasformazione urbana – allegato 3
 - Ambiti strategici per la qualificazione delle aree periurbane, agricole e naturali – allegato 4

PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEI PROGRAMMI DI SVILUPPO URBANO E ALLA RIGENERAZIONE DELLA CITTA'

Art.29 Finalità e organi del processo partecipativo

1. Il PRG persegue il rafforzamento del capitale sociale e un modello di città intelligente sostenibile e inclusiva attraverso forme di partecipazione alla formazione dei programmi di sviluppo urbano e alla gestione della città e del suo territorio, rafforzando le infrastrutture sociali e istituzionali e promuovendo l'innovazione sociale e tecnologica;
2. A tale scopo sono individuati specifici strumenti e procedure, quali elementi integranti e imprescindibili del Piano
3. L'amministrazione Comunale assicura un'adeguata organizzazione e congrue risorse per garantire la partecipazione alla formazione dei programmi di sviluppo urbano e alla rigenerazione della città
4. Gli Organi del Piano per la partecipazione alla formazione dei programmi di sviluppo urbano e alla rigenerazione della città sono: i Consigli territoriali di partecipazione e l'Urban Center.

Art. 30 Procedure ordinarie e complesse di partecipazione

1. Il PRG prevede forme di partecipazione ordinaria per il recupero e la rigenerazione dei centri e nuclei fondatori secondo le disposizioni contenute nell'art. ____ [vedi TITOLO "CENTRI E NUCLEI FONDATORI"] decentrate nei Consigli Territoriali di partecipazione.
2. Il PRG prevede inoltre forme di partecipazione complessa per gli interventi soggetti alle procedure di *Progetto Urbano* di cui all'art. ____ [vedi TITOLO "MODALITÀ DI ATTUAZIONE "] che prevedono la consultazione e partecipazione attiva sia dell'Urban Center, sia dei Consigli Territoriali di partecipazione direttamente coinvolti.

Art. 31 Procedure straordinarie di partecipazione

1. L'amministrazione comunale in aggiunta alle procedure ordinarie e complesse specificamente previste dal Piano, attiva procedure straordinarie di partecipazione, fermo il rispetto di tempi di legge in relazione ai procedimenti amministrativi interessati, nei seguenti casi:
 - a) Su richiesta del proponente degli interventi oggetto di consultazione;
 - b) Su richiesta congiunta dei Consigli territoriali di partecipazione interessati dall'intervento e dell'Urban Center;
 - ↵) A seguito di petizione sottoscritta da 500 residenti, in caso l'intervento coinvolga un solo Consiglio
 - d) A seguito di petizione sottoscritta da almeno 1000 residenti in caso l'intervento coinvolga più di un Consiglio

Parte terza - Sistema insediativo

Art. 32 Sistema insediativo

1. Il sistema insediativo ai sensi dell'art.5 delle presenti norme è costituito dalle componenti: Unità Urbane a loro volta suddivise in Tessuti edilizi; le componenti sono individuate nell'elaborato Carta delle Unità urbane scala 1:5.000 e scala 1:2.000 e nella Carta delle Unità territoriale scala 1:10.000 per l'intero territorio comunale. Gli Ambiti di intervento di cui all'art.6 delle presenti norme possono accogliere anche parti di Unità diverse.

Art. 33 Unità urbana storica - US

1. L'Unità territoriale storica è costituita dalla parte della città riconoscibile dall'insieme stratificato dei tessuti storici, del centro monumentale e dei centri fondatori, delle parti di espansione otto-novecentesca interne o adiacenti ed in prossimità dei perimetri delle mura, ove esistenti e in generale dei nuclei antichi, nonché dagli spazi aperti con impianti vegetazionali di fruizione, dai singoli manufatti o complessi architettonici localizzati all'interno del territorio comunale che presentano caratteri riconoscibili di qualità storica, culturale e urbanistica. Essa è costituita inoltre dai territori adiacenti ai tessuti storici che determinano il complemento morfologico e fisico per la salvaguardia della riconoscibilità dei medesimi tessuti.

2. L'Unità è suddivisa nei seguenti Tessuti:

rif. PRG vigente

- | | |
|--|----------------|
| • US1a – Tessuto storico monumentale e US1b - Tessuto storico dei centri fondatori | 54 55 56 57 46 |
| • US2 – Tessuto postunitario fino alla prima metà del novecento | 45 |
| • US3 – Tessuto ed edifici della seconda metà del novecento | 45 |
| • US4 – Complessi e manufatti isolati di pregio architettonico, tipologico, di testimonianza e ambienti storici | 83 |

Nella Unità sono individuati gli Ambiti di restauro e qualificazione del paesaggio urbano storico (schede norma elenco con obiettivi e perimetri)

Obiettivi

3.L'Unità persegue tramite la conservazione di tessuti, edifici e spazi aperti la valorizzazione delle qualità urbane esistenti, ancorché attualmente siano oggetto della ricostruzione conseguente al sisma del 2009, promuove i seguenti obiettivi: promozione sociale ed economica per incentivare il rientro delle comunità nel centro monumentale e nei centri fondatori; conservazione degli impianti urbanistico medievale e della prima metà del novecento che rivestono valore storico e identitario; mantenimento della destinazione residenziale, commerciale e artigianato di servizio;.....**(da completare)**

Prescrizioni

a) Individuazione del tipo di intervento e applicazione delle categorie di intervento

Sono previsti i seguenti interventi:

- diretto sia per le unità immobiliare sia per le unità minime di intervento, anche relative a porzioni di aggregato edilizio come di seguito specificato;
- diretto convenzionato nei casi in cui riguardi interventi inerenti edifici da sostituire traslare in sedime diverso;
- Indiretto e diretto convenzionato negli Ambiti di restauro e qualificazione del paesaggio urbano storico.

Gli interventi diretti per le singole unità immobiliari sono:

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Ristrutturazione edilizia (RE1) e cambio di destinazione d'uso con le opere che si limitino a tali unità.
- Restauro conservativo (RC2) Ristrutturazione edilizia (RE) ai fini dell'adeguamento e il miglioramento statico del tessuto esistente limitatamente agli aggregati o parti di essi quali unità edilizie minime come individuati dal Piano di ricostruzione del..... e dai progetti presentati dai consorzi, così come approvati e oggetto del rilascio del permesso di costruire,
- Ristrutturazione edilizia (RE3) per edifici dichiarati incongrui in sede di valutazione del progetto di ricostruzione.

Nel Tessuto storico monumentale - US1a e nel Tessuto storico dei centri fondatori – US1b gli interventi diretti ammessi per le singole unità immobiliari sono la MO, la MS, RC1 e il cambio di destinazione d'uso con le opere che si limitino a tali unità.

Nei medesimi Tessuti, In continuità e coerenza con le modalità di intervento utilizzate per la ricostruzione seguente al sisma 2009, si assumono gli aggregati o parti di essi, individuati dal Piano di ricostruzione di cui l'Intesa per l'approvazione, ai sensi dell'art. 14 comma 5 bis della L: 77/2009, fra il Commissario di Governo per la ricostruzione, Presidente della Regione Abruzzo, ed il Sindaco dell'Aquila con provvedimento del 31.08.2012; nonché dai progetti presentati dai consorzi, così come approvati e oggetto del rilascio del permesso di costruzione, quali unità edilizie minime di intervento UMI per i seguenti interventi diretti RC2, RE che attengono l'adeguamento e il miglioramento statico del tessuto.

In tali Tessuti, nel caso di edifici dichiarati incongrui in sede di valutazione del progetto di ricostruzione è ammessa la categoria RE nelle tre tipologie.

Nel Tessuto postunitario fino alla prima metà del novecento – US2 gli interventi diretti ammessi per singoli edifici sono MO, MS, RC, RE1, RE3, deve essere mantenuto l'impianto urbanistico ed i rapporti fra aree occupate da edifici e aree libere e l'immagine urbana.

Nel Tessuto ed edifici della seconda metà del novecento – US3 gli interventi diretti ammessi per singoli edifici sono MO, MS, RC, RE, DR, AM, NE.

Nei Complessi e edifici isolati di pregio architettonico, tipologico, di testimonianza e ambienti storici - US4 gli interventi diretti ammessi sono MO, MS, RC, RE1, RE3 e il cambio di destinazione d'uso con le opere.

Gli **Ambiti di restauro e qualificazione del paesaggio urbano storico** si attuano tramite PdC convenzionato possono riguardare più tessuti dell'Unità storica e sono finalizzati alla realizzazione di progetti urbani i cui obiettivi sono indicati nelle schede norma allegato 1 delle presenti norme, e di norma finalizzati a nuove funzioni da introdurre nei tessuti storici.

b) Destinazioni d'uso ammesse

- a) Abitative: abitazioni: aggregate, insieme e singole; abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, residenze sanitarie per anziani); abitazioni per l'housing sociale; tutte con CUO; possono essere incluse, all'interno della SL consentita, in misura non superiore di 1/5 della previsione totale, destinazioni d'uso strettamente connesse alle abitazioni (negozi di prima necessità, servizi collettivi, studi professionali);
- b) Turistico-ricettive: strutture ricettive alberghiere - (fino a 60 posti letto e ostelli: CUO; oltre 60 posti letto: CUR);
- c) Direzionale e servizi: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, *fitness*), attrezzature culturali e religiose, direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese); artigianato di servizio alla persona - (CUO); sportelli tributari, bancari e finanziari; sedi della pubblica amministrazione; sedi e attrezzature universitarie;– (CUR); attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali) - (con SL fino a 500 mq: CUO; con SL oltre 500 mq e per le discoteche: CUR);
- d) Commerciali: piccole strutture ed esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq: CUO; con superficie di vendita oltre 250 mq: CUR) e medie strutture (superficie di vendita fino a 2.500 mq) ;
- e) Parcheggi non pertinenziali ed extra standard: autorimesse, parcheggi multipiano – senza carico urbanistico.

Le destinazioni d'uso esistenti prima del sisma sono confermate. **(da verificare)**

c) Parametri urbanistici ed edilizi

- Indice urbanistico

- Edifici esistenti Nei casi di demolizione e ricostruzione è possibile applicare il parametro di conversione sulla base del titolo edilizio legittimo o legittimato dell'edificio esistente;
- Indice di fabbricabilità fondiaria
 - Superficie minima di intervento
 - Altezza massima
 - Indice di copertura
 - Indice di permeabilità
 - Edifici esistenti

d) Strumenti di gestione

L'**incentivo edilizio**, costituito dal riconoscimento dell'incremento edilizio, è pari al 20% rispetto allo stato di fatto, legittimo o legittimato, si applica esclusivamente per gli edifici del Tessuto US3 nei casi di traslazione in diversa area esterna all'Unità Urbana Storica; persegue obiettivi ambientali (sostenibilità ambientale ed energetica, statica, altro) o di riqualificazione edilizia (allineamenti e migliore posizionamento spaziale dell'edificio, miglioramento della permeabilità) o urbanistica (miglioramento e riordino delle dotazioni in funzione delle strategie generali del piano: parcheggi, pedonalizzazione).

Art. 34 Unità urbana consolidata - UC

1. L'Unità urbana consolidata è costituita dalla parte del territorio in tutto o in parte edificata con continuità, anche generata da strumenti attuativi esecutivi, che presenta un soddisfacente livello di qualità urbana e ambientale nella quale sono comunque previsti interventi di nuova edificazione, di recupero per il completamento e la riqualificazione del tessuto urbano attraverso interventi diretti;

2. Rientrano nell'Unità le parti urbane realizzate sulla base di strumenti attuativi approvati e realizzati: piani di lottizzazione, PEEP, progetto CASE di norma ad alta densità edilizia; inoltre quelle realizzate con interventi diretti ricadenti in attuazione di ambiti di completamento di norma di media densità edilizia, sono comprese anche previsioni di nuova edificazione derivante dal residuo dal piano previgente di norma per lotti inferiori a 3000 mq; infine comprendono parti urbane che traggono origine da piani per attività produttive: PAAP; PI e dal PRT del Nucleo di Sviluppo Industriale (NSI).

3. L'Unità è suddivisa nei seguenti tessuti:

- | | |
|--|------------------|
| • UC1 - Tessuti ad alta densità | 47- 49 - 50 - 85 |
| • UC2 - Tessuti a media e bassa densità | 48 - 51 |
| • UC3 - Tessuti per attività produttive | 68 - 71 |

Obiettivi

4. L'unità ha come obiettivo quello del completamento degli interventi urbanistici ed edilizi a diversa destinazione residenziale, commerciale e produttiva di norma mediante interventi diretti ~~la previsione di strumenti attuativi convenzionati~~ finalizzati al miglioramento delle dotazioni edilizie. A tal fine è ammesso il ricorso ad incentivi mediante il riconoscimento di incrementi volumetrici associati al perseguimento di obiettivi ambientali (sostenibilità ambientale ed energetica, statica, altro) o di riqualificazione edilizia (allineamenti e migliore posizionamento spaziale dell'edificio, miglioramento della permeabilità) o urbanistica (miglioramento e riordino delle dotazioni in funzione delle strategie generali del piano: parcheggi, pedonalizzazione, etc.

In specifici casi, è ammesso anche l'intervento diretto convenzionato ai fini del miglioramento energetico o statico degli edifici esistenti (compresa la demolizione e ricostruzione) cui possono essere riconosciuti analoghi incentivi edilizi.

Prescrizioni

a) Individuazione del tipo di intervento e applicazione delle categorie di intervento

5. Sono consentiti interventi diretti con le seguenti categorie MO, MS, RC, RE, DR, AM, NE.

6. Nei **Tessuti a media e bassa densità** gli interventi diretti nelle UC2 e UC3 possono essere realizzati con incentivi edilizi del 20% per gli obiettivi di seguito indicati negli strumenti di gestione.

b) Destinazioni d'uso ammesse:

- Abitative: abitazioni: aggregate-insieme e singole; abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, residenze sanitarie per anziani); abitazioni o housing sociale, tutte con CUO; possono essere incluse, all'interno della SL consentita, in misura non superiore di 1/5 della previsione totale, destinazioni d'uso strettamente connesse alle abitazioni (negozi di prima necessità, servizi collettivi, studi professionali);
- Turistico-ricettive: strutture ricettive alberghiere - (fino a 60 posti letto e ostelli: CUO; oltre 60 posti letto: CUR);
- Direzionale e servizi: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, *fitness*), attrezzature culturali e religiose, direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese); artigianato di servizio alla persona - (CUO); sportelli tributari, bancari e finanziari; sedi della pubblica amministrazione; sedi e attrezzature universitarie;- (CUR); attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali) - (con SL fino a 500 mq: CUO; con SL oltre 500 mq e per le discoteche: CUR);
- Produttive: Artigianato produttivo, Industria, Commercio all'ingrosso, Depositi e magazzini, - CUR; limitatamente ai **Tessuti UC3**;
- Commerciali: piccole strutture ed esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq: CUO; con superficie di vendita oltre 250 mq: CUR); e medie strutture (superficie di vendita fino a 2.500 mq) e grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq) - CUR; le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui; restano fermi i parametri urbanistici de la LR 16 luglio 2008 n. 11 "Nuove norme in materia di commercio";
- Parcheggi non pertinenziali ed extra standard: autorimesse, parcheggi multipiano – senza carico urbanistico.

Le destinazioni d'uso esistenti prima del sisma sono confermate. **(da verificare)**

Gli edifici compresi nei **Tessuti per attività produttive UC3** non possono avere destinazione abitative, con esclusione dell'unità per la custodia della struttura.

c) Parametri urbanistici ed edilizi

- Indice urbanistico
 - Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 2.000 \text{ mq/ettaro}$
 - Edifici esistenti Nei casi di demolizione e ricostruzione è possibile applicare il parametro di conversione sulla base del titolo edilizio legittimo o legittimato dell'edificio esistente;
- Superficie minima di intervento - 500 mq
- Altezza massima - esistente o comunque non può superare quella degli edifici adiacenti o contermini
- Indice di copertura – esistente o pari al 60 %
- Indice di permeabilità- in caso di nuovo intervento 40%

d) Strumenti di gestione

L'incentivo edilizio, costituito dal riconoscimento dell'incremento edilizio, è pari al 20% rispetto allo stato di fatto, legittimo o legittimato, per il perseguimento di obiettivi ambientali (sostenibilità ambientale ed energetica, statica, altro) o di riqualificazione edilizia (allineamenti e migliore posizionamento spaziale

dell'edificio, miglioramento della permeabilità) o urbanistica (miglioramento e riordino delle dotazioni in funzione delle strategie generali del piano: parcheggi, pedonalizzazione,

Art. 35 Unità urbana della ristrutturazione - UR

1. L'Unità urbana della ristrutturazione è costituita dalla parte del territorio totalmente o parzialmente edificata con continuità che risulta scarsamente definita sotto il profilo dell'impianto urbano e tipomorfologico e che necessita di politiche di diffusa riorganizzazione urbana volte ad eliminare condizioni di degrado o volte ad inserire adeguate dotazioni territoriali, di norma da attuare con intervento diretto, diretto convenzionato ovvero tramite strumenti urbanistici attuativi convenzionati.

2. L'Unità è suddivisa nei seguenti tessuti:

- **UR1 – Tessuti da ristrutturare**
- **UR2 – Tessuti di riordino urbano**

74 (parte)

Nell'Unità sono di norma individuati gli Ambiti di recupero urbano (schede norma elenco con obiettivi e perimetri)

Obiettivi

L'Unità è finalizzata a integrare o sostituire tessuti edilizi disomogenei in precedenza privi di disposizioni urbanistiche o esterne ai perimetri dei centri abitati è di norma costituita dalle parti urbane incomplete realizzate in adiacenza alle viabilità principale di livello statale o provinciale che necessitano di un rinnovo edilizio ed urbanistico, sono parti urbane disomogenee o interstiziali, spesso ricadenti nelle fasce di rispetto delle medesime prima che tali ambiti fossero considerati centri urbani ai sensi del Codice della strada; in tale Unità rientrano inoltre le parti edificate prevalentemente in zona agricola del PRG previgente con titolo edilizio legittimo o in sanatoria ovvero quelle spontaneamente sorte che necessitano di una ricomposizione urbanistica che introduca idonee urbanizzazioni, dotazioni territoriali e standard urbanistici, sono di norma collocate in adiacenza al parti edificate e costitutive di nuclei consistenti emerse dall'analisi dello stato di fatto rilevato dalla Carta dell'uso del suolo;

Prescrizioni

a) Individuazione del tipo di intervento e applicazione delle categorie di intervento

Sono consentiti i seguenti interventi:

- Intervento diretto
- intervento diretto convenzionato (per manufatti incongrui o per obiettivi di qualificazione urbana – capannoni in ambiti a prevalenza residenziale o allineati alle viabilità ad alto scorrimento)
- interventi indiretti ordinario con manifestazione di interesse (per aree di recupero edilizio allo stato non pianificato – ex aree di rispetto stradale)

Nel Tessuto da ristrutturare gli interventi diretti ammessi per singoli edifici sono MO, MS, RC, RE, DR, AM, NE.

Nel Tessuto di riordino urbano gli interventi diretti ammessi per singoli edifici sono MO, MS, RC, RE, DR, AM, NE, devono essere preceduti dal piano di recupero urbanistico.

Gli **Ambiti di recupero urbano ed edilizio** si attuano tramite PdC convenzionato possono riguardare più tessuti dell'Unità e sono finalizzati alla realizzazione di progetti urbani i cui obiettivi sono indicati nelle schede norma allegate, e di norma finalizzati a nuove funzioni da introdurre nei tessuti storici

b) Destinazioni d'uso ammesse

- a) Abitative: abitazioni: aggregate-insieme e singole; abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, residenze sanitarie per anziani); abitazioni o housing sociale, tutte con CUO; possono essere incluse, all'interno della SL consentita, in misura non superiore di 1/5 della previsione totale, destinazioni d'uso strettamente connesse alle abitazioni (negozi di prima necessità, servizi collettivi, studi professionali);
- b) Turistico-ricettive: strutture ricettive alberghiere - (fino a 60 posti letto e ostelli: CUO; oltre 60 posti letto e motel: CUR);
- c) Direzionale e servizi: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, *fitness*), attrezzature culturali e religiose, direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese); artigianato di servizio alla persona - (CUO); sportelli tributari, bancari e finanziari; attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali) - (con SL fino a 500 mq: CUO; con SL oltre 500 mq e per le discoteche: CUR);
- d) Commerciali: piccole strutture ed esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq: CUO; con superficie di vendita oltre 250 mq: CUR); e medie strutture (superficie di vendita fino a 2.500 mq) e grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq) - CUR; le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui; restano fermi i parametri urbanistici de la LR 16 luglio 2008 n. 11 "Nuove norme in materia di commercio";
- e) Produttivi: Artigianato produttivo, Depositi e magazzini, - CUR;
- f) Parcheggi non pertinenziali ed extra standard: autorimesse, parcheggi multipiano – senza carico urbanistico.

g) Parametri urbanistici ed edilizi

- Indice urbanistico
 - Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 2.000$ mq/ettaro
 - Edifici esistenti Nei casi di demolizione e ricostruzione è possibile applicare il parametro di conversione sulla base del titolo edilizio legittimo o legittimato dell'edificio esistente;
- Superficie minima di intervento 1000 mq
- Altezza massima $H = 10,50$ mt
- Indice di copertura $IC = 60\%$
- Indice di permeabilità $IP = 20\%$
- Indice di visuale

h) Strumenti di gestione

L'incentivo edilizio, costituito dal riconoscimento dell'incremento edilizio, è pari al 30 % rispetto allo stato di fatto legittimo o legittimato, in caso di utilizzo dell'incentivo la realizzazione dei manufatti avviene previo il PdC convenzionato che deve prevedere la dotazione degli standard urbanistici della quota incrementale e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria; inoltre persegue gli obiettivi ambientali (sostenibilità ambientale ed energetica, statica, altro); di riqualificazione edilizia e urbanistica, previo allineamenti e migliore posizionamento spaziale dell'edificio, miglioramento della permeabilità, adeguamento delle urbanizzazioni e delle dotazioni territoriali in funzione delle strategie generali del piano: in particolare per parcheggi e pedonalizzazione. Nel caso di attuazione tramite il piano di recupero è il medesimo che articola la localizzazione degli incentivi edilizi consentiti.

Art. 36 Unità urbana della trasformazione – UT

L'Unità urbana della trasformazione e della rigenerazione è costituita dalla parte del territorio oggetto sia di nuova urbanizzazione di espansione sia di ristrutturazione urbanistica previa sostituzione di rilevanti porzioni della struttura urbana, di norma da attuare tramite strumenti urbanistici attuativi convenzionati e programmi complessi;

2. Si compone dei seguenti ambiti interni all'Unità:

- **UT1 – Unità della trasformazione a media densità** 49
- **UT2 - Unità della trasformazione a bassa densità** 50 (parte)
- **UT3 - Unità della trasformazione per attività produttive** 70

Obiettivi

L'Unità comprende le aree di nuova edificazione, vi rientrano le previsioni residue a prevalente destinazione residenziale del PRG previgente confermate e produttiva, di norma con superfici superiori a 3000 mq; Tali aree sono soggette a piano attuativo ed prevedono al loro interno la dotazione degli standard urbanistici e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Prescrizioni

a) Individuazione del tipo di intervento e applicazione delle categorie di intervento

Sono consentiti seguenti Interventi:

- indiretti con piani attuativi ordinari
- indiretti complessi con manifestazione di interesse (rigenerazione urbana)

b) Destinazioni d'uso ammesse

- a) Abitative: abitazioni: aggregate-insieme e singole; abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, residenze sanitarie per anziani); abitazioni o housing sociale, homing, tutte con CUO; possono essere incluse, all'interno della SL consentita, in misura non superiore di 1/5 della previsione totale, destinazioni d'uso strettamente connesse alle abitazioni (negozi di prima necessità, servizi collettivi, studi professionali); **escluso nel UT3;**
- b) Turistico-ricettive: strutture ricettive alberghiere - (fino a 60 posti letto e ostelli: CUO; oltre 60 posti letto: CUR); **escluso nel UT3;**
- c) Direzionale e servizi: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, *fitness*), attrezzature culturali e religiose, artigianato di servizio alla persona - (CUO); sportelli tributari, bancari e finanziari; attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali) - (con SL fino a 500 mq: CUO; con SL oltre 500 mq: CUR); **escluso nel UT3;**
- d) Commerciali: piccole strutture ed esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq: CUO; con superficie di vendita oltre 250 mq: CUR); e medie strutture (superficie di vendita fino a 2.500 mq) CUR;
- e) Produttivi: Artigianato produttivo, Depositi e magazzini, - CUR, **solo nel UT3;**
- f) Parcheggi non pertinenziali ed extra standard: autorimesse, parcheggi multipiano – senza carico urbanistico.

c) Parametri urbanistici ed edilizi

- Indice urbanistico
 - In UT1 Indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 3.000$ mq/ettaro
 - In UT2 Indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 2.000$ mq/ettaro
 - In UT3 Indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 3.000$ mq/ettaro
 - Edifici esistenti Nei casi di demolizione e ricostruzione è possibile applicare il parametro di conversione sulla base del titolo edilizio legittimo o legittimato dell'edificio esistente;
- Superficie minima di intervento: 5.000 mq
- Altezza massima: UT1 e UT3 H = 10,50; UT2 H = 7,50

- Indice di copertura 50%
- Indice di permeabilità 40%
- Indice di visuale
- Edifici esistenti;

d) Strumenti di gestione

La **Premialità urbanistica** prevede un incremento degli indici di edificabilità previsti di 500 mq/ettaro interviene esclusivamente nei casi di intervento urbanistico attuativo unitario associato alla **Cessione perequativa – compensazione** di una corrispondente area della Città pubblica non attuata. In tal caso il piano attuativo deve prevedere oltre agli standard previsti, per la realizzazione per ciascuna Unità, degli indici di fabbricabilità territoriale dell'Unità anche la dotazione degli standard urbanistici della quota incrementale, nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 37 Unità urbana delle morfo-tipologie speciali – UM

1.L'Unità urbana delle morfo-tipologie speciali è costituita dalla parte del territorio destinata ai servizi di livello urbano e sovracomunale per attrezzature e infrastrutture di interesse generale esistenti o di nuovo impianto, sia pubbliche sia private, diverse dagli standard urbanistici inderogabili; comprende singoli edifici, complessi edilizi e infrastrutture puntuali, esistenti o previsti, riconoscibili ed emergenti nel contesto urbano e destinati a svolgere funzioni specifiche.

2. Rientrano nell'Unità di norma sia l'insieme dei complessi edilizi esistenti, sia le aree di nuova edificazione confermate o previste, localizzati di norma nelle "Attrezzature generali" del PRG previgente. Rientrano altresì nell'Unità le attrezzature pubbliche di interesse generale dello Stato e delle Amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, sia esistenti sia di previsione; i complessi pubblici esistenti e previsti che ottemperano ai requisiti di cui all'articolo 4 comma 5 "Zone F" del DM 1444/1968 sono inseriti nella Unità della Città pubblica.

3. Si compone dei seguenti tessuti interni all'Unità:

- **UM1 – Tessuto con prevalente attività privata** 34bis - 35 – 38 – 39 – 40 – 41
- **UM2 - Tessuti per attività produttive del NSI** 69

Obiettivi (...)

Prescrizioni

a) Individuazione del tipo di intervento e applicazione delle categorie di intervento

Sono consentiti i seguenti interventi:

- interventi diretti ammessi per singoli edifici sono MO, MS, RC, RE, DR, AM,
- interventi diretto convenzionato - NE
- interventi indiretti complessi con manifestazione di interesse (rigenerazione urbana volti alle parti di città a prevalente carattere pubblico)

b) Destinazioni d'uso ammesse

a) Turistico-ricettive: strutture ricettive alberghiere - (fino a 60 posti letto e ostelli: CUO; **oltre 60** posti letto e motels: CUR; strutture ricettive extra-alberghiere (fino a 60 posti letto e ostelli: CUO; **oltre 60** posti letto e motel: CUR; strutture ricettive all'aria aperta – CUO comunque con norme di

settore; le destinazioni extra alberghiere sono indicate e disciplinate dalla LR 28 aprile 1995, n. 75 "Disciplina delle strutture turistiche extralberghiere";

b) Direzionale e servizi: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness), attrezzature culturali e religiose, direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese); artigianato di servizio alla persona - (CUO), grandi strutture direzionali e di servizio (superficie di vendita oltre 2.500 mq): CUR; sportelli tributari, bancari e finanziari; sedi della pubblica amministrazione; sedi e attrezzature universitarie; - (CUR); attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali) - con SUL fino a 500 mq: CUO; con SUL oltre 500 mq e per le discoteche: CUR;

c) Commerciali: medie strutture (superficie di vendita fino a 2.500 mq) e grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq) - CUR; le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui; restano fermi i parametri urbanistici de la LR 16 luglio 2008 n. 11 "Nuove norme in materia di commercio";

d) Parcheggi non pertinenziali ed extra standard: autorimesse, parcheggi multipiano – senza carico urbanistico.

c) Parametri urbanistici ed edilizi

- Indice urbanistico
 - UM1 - Indice di fabbricabilità territoriale It = 5.000 mq/ettaro
 - UM2 - Indice di fabbricabilità territoriale It = prescrizioni del PRT del Nucleo di Sviluppo Industriale
 - Edifici esistenti Nei casi di demolizione e ricostruzione è possibile applicare il parametro di conversione sulla base del titolo edilizio legittimo o legittimato dell'edificio esistente;
- Superficie minima di intervento: individuato dal comparto
- Altezza massima H =22,00 altezze superiori possono essere previste nello strumento attuativo
- Indice di copertura IC = 40%
- Indice di permeabilità IP = 40%

d) Strumenti di gestione: incentivi edilizi

Premialità con aggiunta di quote di edificabilità per la realizzazione di interventi ed opere pubbliche della città.

Art. 38 Unità della città pubblica – UCP

1. Unità della città pubblica - UCP: parte del territorio caratterizzata dalla pluralità degli insiemi spaziali e tipologici che formano il sistema pubblico della città, delle infrastrutture ed degli impianti pubblici, costituito da aree pubbliche, infrastrutture ed impianti, dai servizi ed edifici pubblici esistenti e di nuovo impianto, caratterizzanti dalle urbanizzazioni, primarie e secondarie, e gli standard urbanistici; è distribuito all'interno delle Unità territoriali. Si attua tramite l'espropriazione ed il ricorso alle modalità di gestione perequativa e compensativa.

2. Rientrano nella Unità tutte le aree di cui alla Variante di salvaguardia per la cessione perequativa degli standard urbanistici definitivamente approvata con DCC n. 137 del 18.12.2015; Rientrano altresì

3. Si compone dei seguenti tessuti interni all'Unità:

- **CP Servizi e spazi pubblici:**
 - **CP1** - Tessuto dei servizi pubblici: comunali, scolastici, religiosi,annonari; 30

- **CP2** - Spazi per lo svago ed il tempo libero: giardini di quartiere, verde locale attrezzato, verde urbano, impianti sportivi di interesse locale (sono incluse le aree MAP e MUSP ancorché impegnate dalle strutture provvisorie); 29
- **CP3** - Spazi di piazze, parcheggi, percorsi e attrezzature per la mobilità lenta; 27 parte
- **CP4** - Cimiteri e fasce di rispetto - le aree relative a tali servizi pubblici non costituiscono standard urbanistici del DM 1444/1968 e sono specificatamente indicate con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità); 75 - 76
- **CPM - Tessuto dei servizi pubblici con morfo-tipologie speciali: servizi pubblici di livello territoriale, di norma delle Amministrazioni pubbliche diverse dal Comune comprende le destinazioni:**
 - **CPM1** - Attrezzature per l'istruzione superiore (attrezzature per l'istruzione secondaria);
 - **CPM2** - Attrezzature universitarie (sedi universitarie e relativi servizi, comprese le foresterie, le residenze per studenti);
 - **CPM3** - Attrezzature amministrative pubbliche (costruzione, ampliamento, ristrutturazione delle sedi della pubblica amministrazione ai vari livelli, escluso quello comunale);
 - **CPM4** - Attrezzature militari per l'ordine pubblico e la sicurezza (sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile e strutture carcerarie);
 - **CPM5** - Attrezzature militari (insediamenti, immobili, impianti e attrezzature di carattere militare);
 - **CPM6** - Attrezzature sanitarie (attrezzature e servizi di carattere sanitario e assistenziale);
 - **CPM7** - Attrezzature culturali (musei, biblioteche, grandi attrezzature culturali, auditorium)
 - **CPM8** - Attrezzature sportive e per il tempo libero (impianti e attrezzature per lo sport).
- **CPIL – Infrastrutture locali di viabilità, reti e impianti tecnici e tecnologici e attrezzature complementari;** 27
- **CPIT – Infrastrutture Territoriali: impianti ferroviari, aeroportuali e autostradali con le rispettive fasce di rispetto e attrezzature complementari;** 38
- **CPP - Parchi urbani e Ambienti pubblici o di pubblica fruizione e attrezzature complementari** 43
 1. Ambiente archeologico di Amiterno in S. Vittorino
 2. Ambiente archeologico di Forcona in Bagno
 3. Ambiente delle costruzioni in pietra a secco (tholos) di Monte Manicola
 4. Ambiente delle grotte della valle del Guasto in Assergi
 5. Ambiente rupestre di Monte Rofano a Filetto
 6. Ambiente rupestre di Tempera e delle risorgive del fiume Vera
 7. Parco delle acque del fiume Aterno e dei suoi affluenti Raio e Raiale
 8. Parco delle bonifiche agrarie di Tempera e Paganica
 9. Parco delle colline di Sassa
 10. Parco urbano del Colle di Roio e delle doline
 11. Parco urbano di S.Anza e Pettino

Obiettivi (...)

Prescrizioni

- a) **Individuazione del tipo di intervento e applicazione delle categorie di intervento**
 - Intervento diretto;
 - intervento diretto convenzionato
 - intervento indiretto con premierialità per la "cooperazione" nell'attuativa e fruizione (contestuale attuazione, su base volontaria, con le unità della trasformazione);
- b) **Destinazioni d'uso ammesse (...)**
- c) **Parametri urbanistici ed edilizi**

- Indice urbanistico
 - Indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 4.000 \text{ mq/ettaro}$
 - Edifici esistenti Nei casi di demolizione e ricostruzione è possibile applicare il parametro di conversione sulla base del titolo edilizio legittimo o legittimato dell'edificio esistente;
 - Superficie minima di intervento
 - Altezza massima
 - Indice di copertura
 - Indice di permeabilità
 - Indice di visuale
 - Viabilità e fasce di rispetto
- d) Strumenti di gestione: incentivi edilizi**
- Perequazione compensativa = Cessione volontaria di aree con riconoscimento di previsioni per edificabilità
 - con premieria per la cooperazione attuativa (contestuale attuazione, su base volontaria, con le unità della trasformazione);
 - Città pubblica > Perequazione compensativa / espropri – standard urbanistici (prima applicazione nella vigente Variante di salvaguardia):
 - *ipotesi incrementale degli indici attribuiti dal NPRG di 0,02-0,05 mq/mq per le destinazioni anche differenziate con distribuzione degli standard di singola provenienza;*

Parte terza

Sistema agricolo, ambientale, culturale, paesaggistico

Art. 39 Unità territoriale Rurale – TR

1. **Unità territoriale dell'ambiente rurale** è costituita dalle parti del territorio extraurbano prevalentemente utilizzate per attività produttive agro-silvo-pastorali incluso il territorio periurbano

2. Rientrano.....

3. Si compone delle seguenti aree:

- **TR1 – Aree agricole di valle prevalentemente irrigui** 63
- **TR2 – Aree agricole dei campi aperti** 63
- **TR3 - Aree per itticultura, zootecnia e impianti di trasformazione intensiva** 63 – 74
- **TR4 - Aree agricole periurbane**
- **TR5 - Aree di recupero delle attività agricole abbandonate attuale arbustivo e cespuglieto**
- **TR6 - Aree per attività estrattive**
- **TR7 - Aree per campeggi e sosta camper**
- **TR8 - Aree agricole con nuclei insediativi sparsi**
- **TR) – Aree agricole inedificabili**

Obiettivi (...)

Prescrizioni

- a) **Individuazione del tipo di intervento e applicazione delle categorie di intervento**
- Intervento diretto;
 - intervento diretto convenzionato

- intervento indiretto con premieria per la cooperazione attuativa (contestuale attuazione, su base volontaria, con le unità della trasformazione);

b) Destinazioni d'uso ammesse

c) Parametri urbanistici ed edilizi

- Indice urbanistico
 - In TR1 - Indice di fabbricabilità territoriale It = 100 mq/ettaro
 - In TR2 - Indice di fabbricabilità territoriale It = 20 mq/ettaro per annesso agricolo;
 - In TR3 - Indice di fabbricabilità territoriale It = 1000 mq/ettaro
 - Edifici esistenti Nei casi di demolizione e ricostruzione è possibile applicare il parametro di conversione sulla base del titolo edilizio legittimo o legittimato dell'edificio esistente
- Superficie minima di intervento
- Altezza massima
- Indice di copertura
- Indice di permeabilità

d) Strumenti di gestione: incentivi edilizi

- Cessione perequativa - compensazione = Cessione volontaria di aree con riconoscimento di previsioni per edificabilità
- con premieria per la cooperazione attuativa (contestuale attuazione, su base volontaria, con le unità della trasformazione);

Art. 40 Unità territoriale naturale - TN

1. Unità territoriale dell'ambiente naturale è costituita dalla parte del territorio caratterizzate prevalentemente dalla permanenza degli ambienti naturali e seminaturali comprensivi fra l'altro delle aree boscate non colturali, della vegetazione, delle aree nude, del sistema delle acque, delle reti ecologiche ancorché appartenenti parzialmente alle precedenti unità, degli spazi naturali destinati alla conservazione e alla fruizione

3. Si compone delle seguenti aree:

- **TN1 – parchi e riserve naturali e aree di salvaguardia del territorio montano** 80 – 81 -
 - **TN1.1 – zonaABC_Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga (PNGSML)**
 - **TN1.2 - zoneABC_Riserva naturale delle sorgenti del Fiume Vera**
 - **TN1.3 - zoneABC_PST Colle Macchione**
 - **TN1.4 – Aree di montagna: rocce nude, affioramenti, pascolo naturale e praterie di alta quota**

L'insieme dei territori dell'Unità TN1 costituisce, insieme al patrimonio forestale, l'ambito di conservazione primaria degli ambienti naturali del territorio comunale le prescrizioni urbanistico edilizie sono prevalentemente quelle discendenti rispettivamente sia dal Piano del Parco (art. 5 della L. 394/1991) ovvero, in attesa della definitiva approvazione, delle misure di salvaguardia della legge istitutiva dell'area protetta; sia dal Progetto Speciale Territoriale Scindarella - Montecristo (artt. 6 e 6bis della LR 18/1983 nel testo vigente); sia dal Riserva naturale delle sorgenti del Fiume Vera;

- **TN2 - fruizione degli spazi naturali (PST GranSasso /Colle Macchione)** 82
 - **TN2.1a - zonaD_PNGranSasso e PTS_Scindarella-Montecristo**
 - **TN2.1b - PTS_Scindarella-Montecristo per gli interventi dello sci alpino**
 - **TN2.1c - PTS_Scindarella-Montecristo per gli interventi dello sci nordico**

- **TN2.2 - zonaD_ Riserva naturale delle sorgenti del Fiume Vera**
- **TN2.3 - zonaD_PST Colle Macchione**

L'insieme dei territori dell'Unità TN2 costituiscono gli ambiti in cui la pianificazione sovraordinata definisce le prescrizioni urbanistico-edilizio derivanti sia dalle disposizioni dal Piano del Parco e dalle relative misure di salvaguardia, sia dal Progetto Speciale Territoriale. che sono recepite ed attuate con le modalità degli interventi indiretti e con gli interventi diretti delle previsioni del medesimo PRG

L'Unità comprende, inoltre, le attività inerenti lo sci alpino dei bacini sciistici di Scindarella-Campo Imperatore e di Montecristo-Fossa di Paganica; per le infrastrutture e relativi accessori di servizio sono consentiti gli interventi del PST vigente con riferimento alla L.R. 8 marzo 2005, n. 24, "Testo Unico in materia di sistemi di trasporto a mezzo di impianti a fune, o ad essi assimilati, piste da sci ed infrastrutture accessorie" in particolare quelli previsti dall'articolo 3.

- **TN3 – Aree boscate**

- **TN3.1 - bosco misto e vegetazione ripariale**
- **TN3.2 - bosco di conifere e rimboschimento**
- **TN3.3 - arbusteti e cespuglieti**

1. L'Unità individua i territori coperti dai boschi ove in ragione della tutela delle riserve boschive, ai sensi dell'art. 79 della LR 18/1983 è vietata ogni attività di trasformazione urbanistica, comprende le aree che risultano boscate nella Carta dell'uso del suolo, del 2000, da ultimo specificate nella Carta Tipologico Forestale della Regione Abruzzo, pubblicata nel 2009, ovvero percorse dal fuoco o soggette a rimboschimento o esposte a dissesto.

2. Nei casi di errata o incerta perimetrazione, il comune certifica la presenza del bosco, sulla base di una relazione agronomica e forestale e accerta se la zona sia stata percorsa dal fuoco o sia soggetta a progetti di rimboschimento.

Obiettivi

Nei territori boscati sono consentiti i seguenti interventi comunque eseguiti nel rispetto delle norme vigenti in materia:

- a) interventi previsti nei piani di gestione e assestamento forestale, nei progetti di miglioramento e ricostituzione boschiva, nei piani poliennali di taglio, nei piani di assestamento ed utilizzazione dei pascoli, nei piani sommari di gestione dei pascoli nonché nei progetti di utilizzazione forestale;
- b) taglio colturale, inteso quale taglio di utilizzazione periodica dei boschi cedui, purché sia eseguito nel rispetto delle prescrizioni forestali e rientri nell'ordinario governo del bosco, ovvero taglio volto all'eliminazione selettiva della vegetazione arborea deperente sottomessa e/o soprannumeraria e delle piante danneggiate e/o colpite da attacchi parassitari;
- c) forestazione, ovvero costituzione di nuove superfici boscate, ricostituzione di patrimoni boschivi tagliati o comunque distrutti, rinfoltimento di soprassuoli radi;
- d) opere di bonifica, volte al miglioramento del patrimonio boschivo per quantità e specie, alla regimazione delle acque ed alla sistemazione della sentieristica e della viabilità forestale) opere di difesa preventiva dal fuoco, ovvero cinture parafuoco, prese d'acqua, sentieristica, viabilità, punti d'avvistamento;
- f) opere connesse all'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi.

4. E' consentito il recupero degli edifici esistenti, le relative opere idriche e fognanti, per l'esecuzione degli interventi di sistemazione idrogeologica delle pendici, per la costruzione di abbeveratoi, ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, legnaie e piccoli ricoveri per attrezzi con progetto e relativo fabbisogno documentati ed approvati, secondo le leggi vigenti, per la realizzazione di attrezzature e servizi strumentali allo svolgimento di attività didattiche e di promozioni dei valori naturalistico-ambientali, da localizzare nelle radure prive di alberature e, quando questo non fosse possibile, in modo tale da salvaguardare la vegetazione arborea.

5. La superficie delle aree boscate non concorre al fine del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse e non contribuisce alla determinazione del lotto minimo previsto dagli strumenti urbanistici.

Prescrizioni

a) Individuazione del tipo di intervento e applicazione delle categorie di intervento

- Intervento diretto;
- intervento diretto convenzionato
- intervento indiretto con prezialità per la "cooperazione" nella attuazione e fruizione (contestuale attuazione, su base volontaria, con le unità della trasformazione);

b) Destinazioni d'uso ammesse

c) Parametri urbanistici ed edilizi

- Indice urbanistico
 - Indice di fabbricabilità territoriale $I_f = 1.000 \text{ mq/ettaro}$
- Superficie minima di intervento
- Altezza massima
- Indice di copertura
- Indice di permeabilità
- Indice di visuale

d) Strumenti di gestione: incentivi edilizi

Art. 41 Rete Ecologica e Culturale – REC

- REC1 - rete ecologica e culturale (insiemi)
- REC2 - Sistema e previsione dei varchi

(...)

ART. 42 Recepimento degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinata

1. Il presente PRG ha recepito i seguenti strumenti di pianificazione sovraordinata:

- Piano Regionale Paesistico (PRP): Ambito "Gran Sasso Monti della Laga" adottato con DCR 51/65 del 29 luglio 1987 e approvato con DCR n. 141/21 del 21 marzo 1990; Ambito "Fiume Aterno" adottato con DCR 128/7 del 23.12.1989 e approvato con DCR n. 120/34 del 1.3.1995;
- Piano del Parco Nazionale Gran Sasso Monti della Laga (PNGSML) nella stesura di adozione con Deliberazione del Consiglio Regionale (DCR) n.135/11 del 18.5.2004 integrata dalla Proposta di approvazione è stata assunta dal Consiglio Direttivo dell'Ente con deliberazione n. 38 del 07.07.2015; in attesa dell'approvazione definitiva della Regione Abruzzo l'adeguamento è esteso alle misure di salvaguardia di cui alla L

- PST “Scindarella - Montecristo” adottato con DGR 6437/1995 e approvato con DCR n. 135/5 del 18.5.2004 previa l’Intesa con l’Ente del PNGSML del 3.3.2003
- PST “Colle Macchione” adottato con DGR n. e approvato con DCR n.
- Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia dell’Aquila adottato con DCP n. 38 del 29.04.1999 e approvato con DCP n. 62 del 28.04.2004;
- Piano della Riserva del Fiume Vera adottato con DGR n. e approvato con DCR n.
- Piano Stralcio Difesa Alluvioni (PSDA)
- Piano Assetto Idrogeologico (PAI)
- (...)

Parte Quarta

Disposizioni per la programmazione - Ambiti di programmazione strategica e urbana

Art. 43 Ambiti di restauro e qualificazione del paesaggio urbano storico

1. Il PRG persegue il recupero e la rigenerazione dei centri e nuclei fondatori quali nuove polarità inserite in reti ambientali, culturali e funzionali in grado di garantire adeguati livelli di servizio e di vivibilità e di rafforzare il senso di identità e appartenenza delle Comunità aquilane;
2. I Centri e nuclei fondatori individuati dal PRG in cui possono essere individuati gli Ambiti sono: da Raggruppare per insiemi funzionali
 1. Aragno
 2. Arischia
 3. Assergi
 4. Bagno grande
 5. Bazzano
 6. Brecciasecca
 7. Camarda
 8. Cansatessa
 9. Casaline - Menzano
 10. Cese
 11. Civita di Bagno
 12. Colle
 13. Colle di Roio
 14. Colle di Sassa
 15. Collebrincioni
 16. Collefracido
 17. Collemare
 18. Coppito
 19. Filetto
 20. Foce di Sassa
 21. Genzano
 22. Monticchio
 23. Onna
 24. Onna - S.Gregorio
 25. Paganica
 26. Pagliare
 27. Palombaia
 28. Pescomaggiore

- 29. Pianola
- 30. Poggio Santa Maria
- 31. Pozza
- 32. Preturo
- 33. Roio piano
- 34. Roio Poggio
- 35. San Benedetto
- 36. San Gregorio
- 37. San Marco
- 38. San Vittorino
- 39. Santa Rufina
- 40. Sant'Angelo
- 41. Sant'Elia
- 42. Sassa
- 43. Tempera
- 44. Vallesindola

3. I perimetri dei Centri e Nuclei fondatori sono individuati nella tavole

Art.44 Partecipazione delle comunità locali dei Centri e Nuclei fondatori

1. Il recupero e la rigenerazione dei centri e nuclei fondatori sono perseguiti con la partecipazione delle comunità locali e valorizzando gli spazi e le dotazioni pubbliche, il patrimonio culturale ed ambientale e le reti ecologiche e fruibili come elementi cardine dello spirito comunitario e dell'innalzamento della qualità della vita;
2. A tale scopo, l'Amministrazione Comunale promuove procedure partecipative al fine di una migliore definizione degli interventi nei seguenti casi:
 - a) Interventi sullo spazio pubblico [specificare soglie e tipologia]
 - b) Interventi su immobili di proprietà pubblica [specificare soglie e tipologia]
 - c) Interventi su beni culturali e ambientali [specificare soglie e tipologia]
 - d) Interventi privati soggetti ad attuazione diretta convenzionata
 - e) Interventi privati soggetti ad attuazione indiretta
3. Le procedure partecipative, per le rispettive competenze, sono svolte dai competenti Consigli di Partecipazione e dalle Amministrazioni Separate dei Beni di Uso Civico e concluse entro 30gg dal ricevimento della notifica di avvio del procedimento da parte dell'Amministrazione Comunale. Il termine di 30 giorni è prorogabile fino a un massimo di 60gg esclusivamente previo assenso dell'Amministrazione Comunale e dei proponenti.
4. Le procedure partecipative sono aperte alla cittadinanza e prevedono non meno di due sedute pubbliche. Nella prima seduta sono illustrati i temi oggetto di partecipazione e si procede, previo invito e ove possibile alla presenza del proponente e/o del progettista, all'illustrazione del progetto sottoposto a procedimento consultivo. Nella seconda e nelle eventuali sedute successive si raccolgono le proposte e osservazioni scritte, le quali sono allegate al Dossier della partecipazione che sarà trasmesso dal Consiglio di Partecipazione alla Amministrazione Comunale entro i termini di cui al comma precedente.
5. L'Amministrazione Comunale assicura adeguata pubblicità al processo partecipativo, trasmette ai proponenti e rende pubblico il Dossier della partecipazione, documenta e motiva l'accoglimento o mancato accoglimento delle proposte, rende pubblici i risultati e gli esiti del processo partecipativo.

Art. 45 Patto Città Campagna e aree agricole periurbane nei Centri e Nuclei fondatori

1. Nelle aree verdi e agricole interstiziali e periurbane dei Centri e Nuclei fondatori come identificate dai perimetri di cui alla tavola ____ si applica la disciplina di cui all'art. ____ Aree agricole Periurbane a all'art. ____ Agricoltura Sociale

2. Le aree verdi agricole e interstiziali dei Centri e Nuclei fondatori costituiscono aree prioritarie per l'attuazione del Programma "Agricoltura Civica" e patto Città – Campagna di cui all'art. ____

Art.46 Ambiti strategici urbani e territoriali

1. Il PRG di l'Aquila individua nelle tav. ____ gli *Ambiti di Programmazione Strategica*, costituiti da quelle porzioni del territorio comunale che racchiudono vaste porzioni di territorio costruito e/o non costruito suscettibili di programmi di trasformazione e rigenerazione di natura diversificata e complessa, comprendenti interventi di inserimento di nuove funzioni urbane o di completamento del tessuto urbano esistente, aree di espansione, interventi sulle connessioni urbane ed ambientali, tutela e valorizzazione delle componenti culturali ed ecologiche.

2. Il PRG individua i seguenti Ambiti di Programmazione Strategica:

1. Polo ex Caserma Rossi e Stadio
2. Collemaggio
3. Stazione FS
4. Piazza d'Armi
5. Cittadella militare
6. Pettino
7. Parco del Vetoio
8. Università

b) La disciplina degli *Ambiti di Programmazione Strategica* è definita nelle *Schede* allegate alle presenti NTA, delle quali costituiscono parte integrante e sostanziale.

c) La Scheda degli Ambiti di Programmazione Strategica è composta da due parti:

A) DESCRIZIONE E ANALISI DELL'AMBITO. La parte A) della Scheda riassume le caratteristiche essenziali dell'ambito considerato con riferimento: agli elementi guida della pianificazione sovraordinata; alla configurazione plano altimetrica; alle fasi storiche di formazione dell'insediamento; alla qualità dello spazio pubblico; agli elementi di contesto urbano e territoriale; ai caratteri e criticità del Sistema della mobilità; alle reti, infrastrutture e nodi di interesse urbano e territoriale; alle reti, infrastrutture e nodi di interesse ambientale; ad eventuali elementi di degrado urbano (esempio: aree dismesse o degradate) o sociale; alle criticità ambientali; alle emergenze ambientali storiche, archeologiche, paesaggistiche.

B) PROGETTO ~~DI PIANO~~ E SCHEDA NORMA. La parte B) della Scheda contiene le Direttive, cioè le disposizioni guida vincolanti e invariante espresse dal Piano, da rispettare nell'attuazione, da effettuarsi con i diversi strumenti e procedure individuati per le sub-aree di intervento in cui è suddiviso l'Ambito di Programmazione Strategica e per l'avvio della procedura per il *Progetto Urbano* (o Piano Complesso) di cui all'art. ____ delle presenti NTA. Le disposizioni invariante riguardano:

1. OBIETTIVI GENERALI DELL'AMBITO
2. ESITI DEL PROCESSO PARTECIPATIVO (svolto per la redazione del PRG e prima della sua approvazione)
3. OBIETTIVI SPECIFICI URBANISTICI E AMBIENTALI PER AREE INTERVENTO
4. SCHEMA DI ASSETTO E DELLE INVARIANTI STORICHE, INFRASTRUTTURALI E AMBIENTALI
5. PARAMETRI URBANISTICI DI BASE
6. PARAMETRI E DIRETTIVE ENERGETICO AMBIENTALI

7. PREMIALITA' E INCREMENTI MASSIMI AMMISSIBILI
8. INDIRIZZI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE E INTERVENTI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO
9. MODALITÀ ATTUATIVE
10. PROCEDURE PARTECIPATIVE E DIBATTITO PUBBLICO (da svolgersi in fase di attuazione del PRG)
11. QUADRO SINOTTICO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA DI BASE
12. INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL DOCUMENTO PRELIMINARE URBANISTICO (DPU) PER L'ATTIVAZIONE DELLA PROCEDURA DI PROGETTO URBANO (o PIANO COMPLESSO)

Art.47 Progetto "Infrastruttura verde"

1. Il PRG di l'Aquila individua il progetto *Infrastruttura Verde* quale progetto prioritario con valore di direttiva programmatica
2. Il progetto prioritario *Infrastruttura Verde* è descritto negli elaborati _____
3. Gli interventi costitutivi del Progetto prioritario come descritti negli elaborati _____ hanno priorità nella definizione e realizzazione degli interventi del Piano.
4. La loro attuazione è contenuto obbligatorio delle Convenzioni Urbanistiche che interessano direttamente lo spazio delle infrastrutture verde o sono ad esso contigue
5. La loro attuazione ha carattere consensuale per le Convenzioni Urbanistiche che riguardano ambiti anche a distanza ma con carattere di prossimità e di collegamento funzionale, fruitivo ed ecologico, con l'Infrastruttura verde.

Art.48 Progetto "Mura"

1. Il PRG di l'Aquila individua il *Progetto Mura* quale progetto prioritario per la rigenerazione del Capoluogo nel rapporto tra il Centro Storico e le aree esterne alle mura.
2. Il progetto *Mura* è descritto negli elaborati _____

Art.49 Programma "Agricoltura Civica" e Patto Città - Campagna

1. Il PRG di l'Aquila individua, nell'ambito delle sue strategie di rigenerazione urbana e territoriale nella rivitalizzazione del rapporto Città Campagna uno degli indirizzi fondamentali per il perseguimento di una migliore qualità di vita per la popolazione e di un nuovo modello di sviluppo basato sull'integrazione tra società, economia e ambiente.
2. Il PRG individua nel programma denominato "Manifesto dell'agricoltura civica e rigenerazione del rapporto città campagna per la rinascita dell'Aquila", più in breve "Manifesto dell'Agricoltura civica" un progetto prioritario con valore di direttiva programmatica.
3. Obiettivi e linee di azione del programma sono:
 1. Riscoperta dell'identità storica, come federazione di comunità che conservano il rapporto tra centro urbano, castelli e *contado* e i rapporti tra il territorio Aquilano e l'Appennino.
 2. Ricerca di un equilibrato rapporto tra città e campagna nel contrasto al consumo di suolo agricolo anche attraverso l'adozione di specifici provvedimenti di natura urbanistica e programmatica.
 3. Riattivazione e rafforzamento delle attività e delle filiere agro-alimentari di qualità.
 4. Risposta alle nuove esigenze economiche e sociali attraverso lo sviluppo di imprese agricole multifunzionali.

5. Radicamento dell'agricoltura civica e delle fattorie sociali a servizio della comunità aquilana, per il benvivere della popolazione e un modello inclusivo di sviluppo.
 6. Riscoperta dei beni culturali e degli itinerari storici secondo i nuovi paradigmi della mobilità dolce, del turismo e della vita attiva, con specifica attenzione ai temi dell'accessibilità.
 7. Rigenerazione e restauro dei sistemi ambientali e paesaggistici.
 8. Riequilibrio e difesa del sistema delle acque e Riqualificazione delle reti ecologiche.
 9. Risposta ai cambiamenti climatici e alle esigenze di sicurezza del territorio
 10. Riconoscimento pubblico e istituzionale del nuovo ruolo dell'agricoltura svolto dalle imprese agricole e dai giovani agricoltori, dalle associazioni nel sistema di erogazione di servizi alla cittadinanza, di manutenzione e gestione del paesaggio e delle infrastrutture rurali ed escursionistiche.
- 11.** Gli interventi costitutivi del Programma hanno priorità nella definizione e realizzazione degli interventi del Piano e sono promossi dal Comune nella valorizzazione del patrimonio pubblico.
- 12.** Il Comune d'intesa con le ASBUC competenti e con la Regione Abruzzo promuove e incentiva l'attuazione del Programma e dei suoi obiettivi attraverso la valorizzazione agricola e paesaggistica, lo stimolo alla nuova imprenditorialità, la creazione di servizi di agricoltura sociale e di comunità nei terreni vincolati agli usi civici.

Art.50 Programma di rigenerazione delle aree produttive

- 1.** Il Comune promuove la rigenerazione e il miglioramento delle performance ambientali e paesaggistiche delle aree produttive di l'Aquila e l'attivazione di forme di gestione associata attraverso l'individuazione di cluster produttivi, la definizione partecipata con le imprese e l'attuazione di *Programmi di rigenerazione e di attivazione di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)*.



COMUNE DI L'AQUILA

Ambito Programmazione Strategica

A) DESCRIZIONE E ANALISI DELL'AMBITO



IDENTIFICAZIONE
AREA
INSERISCI IMMAGINE

2. TUTELA
SOVRAORDINATA E
VINCOLI
INSERISCI IMMAGINE

3. MICROZONAZIONE
SISMICA

4. IDENTIFICAZIONE
MORFOLOGICO
FUNZIONALE
DELL'AMBITO

INSERISCI IMMAGINE

INSERISCI IMMAGINE

INSERISCI IMMAGINE

INSERISCI IMMAGINE

INSERISCI IMMAGINE

INSERISCI IMMAGINE

5. PREVISIONI PRG
1975

6. INTERVENTI
SUCCESSIVI AL
SISMA 2009

7. QUADRO DELLE
PROPRIETA'
PUBBLICHE

8. BILANCIO SERVIZI

Localizzazione

Caratteristiche essenziali

PTP

.....

Configurazione piano altimetrica

Fasi storiche di formazione dell'insediamento

Qualità dello spazio pubblico

Elementi di contesto

Caratteri e criticità del Sistema della mobilità

Reti, infrastrutture e nodi di interesse urbano e territoriale

Reti, infrastrutture e nodi di interesse ambientale

Eventuali elementi di degrado urbano (esempio: aree dismesse o degradate: tipologia e dimensioni - aree, volumi -, destinazioni d'uso originarie), **sociale**

Criticità ambientali

Emergenze ambientali

Emergenze storiche, archeologiche, paesaggistiche

COMUNE DI L'AQUILA

Ambito Programmazione Strategica

C) PROGETTO DI PIANO E SCHEDA NORMA

- | | |
|---|--|
| 9. IDENTIFICAZIONE
AREE DI
INTERVENTO | Inserire elenco aree di intervento ricomprese nell'Ambito |
| 10. OBIETTIVI
GENERALI
DELL'AMBITO | Formulazione degli obiettivi generali |
| 11. ESITI DEL
PROCESSO
PARTECIPATIVO | Sintesi del processo partecipativo e delle istanze dei Consiglio
Territoriali di Partecipazione relativi all'ambito considerato |
| 12. OBIETTIVI SPECIFICI
URBANISTICI E
AMBIENTALI PER
AREE INTERVENTO | Inserire elenco delle aree di intervento e relativi obiettivi specifici
Area di intervento n.1 "XXXXXX"
Obiettivi specifici
..... |
| 13. SCHEMA DI
ASSETTO E DELLE
INVARIANTI
STORICHE,
INFRASTRUTTURALI
E AMBIENTALI | Breve descrizione dell'allegato grafico "SCHEMA STRATEGICO E
STRUTTURALE DI ASSETTO URBANO E AMBIENTALE" (struttura degli
spazi pubblici e dei servizi collettivi, assi strutturanti della mobilità
interna e delle connessioni con le aree esterne, infrastrutture verdi ed
elementi della rete ecologica, invarianti e progetti di valorizzazione del
patrimonio culturale). |
| 14. PARAMETRI
URBANISTICI DI
BASE | Specificare e contestualizzare, in relazione alle diverse aree di
intervento i seguenti parametri:
Indice di edificabilità territoriale IET (mqSUL/mqST)
Indice di edificabilità fondiaria IEF (mqSUL/mqSF)
Indice di copertura IC (Superficie coperta SC/SF).
Rapporto massimo di copertura (esprime in percentuale il massimo
rapporto ammissibile fra superficie coperta e superficie fondiaria o
territoriale)
DESTINAZIONI AMMISSIBILI (MIN – MAX)
STANDARD DI BASE IN RELAZIONE AI CARICHI URBANISTICI (vedi art.10
Bozza NTA) |
| 15. PARAMETRI E
DIRETTIVE
ENERGETICO
AMBIENTALI | Specificare e contestualizzare in relazione alle diverse aree di intervento
i seguenti parametri e direttive:
SUOLI E PAESAGGIO
Indice di permeabilità IP: (Rapporto tra Superficie permeabile SP e la
Superficie territoriale ST o fondiaria SF).
Indice di piantumazione arborea
Indice di piantumazione arbustiva
MICROCLIMA URBANO
il miglioramento del <i>microclima urbano</i> , attraverso la promozione di
interventi sugli spazi aperti e sugli edifici finalizzati alla riduzione del
picchi climatici stagionali, incentivando l'uso di materiali ad alto indice
di riflettanza negli spazi pavimentati esterni e sui lastrici solari, nonché
di coperture a verde, ove compatibili con le caratteristiche costruttive
degli edifici, e contribuendo contestualmente, attraverso un'idonea |

progettazione degli spazi aperti e del verde urbano, alla riduzione dei consumi energetici dovuti ad esigenze aggiuntive di riscaldamento e/o raffrescamento;

ACQUE

Invarianza idraulica (riuso e utilizzazione di sistemi di drenaggio sostenibile delle acque di pioggia, sistemi di fitodepurazione finalizzati al riuso delle acque grigie, ...)

ENERGIA

Livelli minimi di miglioramento prestazionale per gli impianti tecnologici negli edifici - responsabili della quota maggioritaria dei consumi energetici e delle emissioni di CO2 a livello urbano.

Prestazioni minime nella definizione delle caratteristiche dell'involucro edilizio, per contribuire alla riduzione, oltre che dei consumi energetici per condizionamento invernale ed estivo, anche dell'effetto "isola di calore" e, dunque, per il miglioramento generale del comfort dell'ambiente urbano

Qualificazione energetica dello spazio urbano, attraverso

l'efficientamento energetico delle reti e delle infrastrutture pubbliche (illuminazione, acqua, ecc), e la riduzione del fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento e il raffrescamento degli edifici - attraverso la promozione di sistemi di tipo passivo, che includano l'integrazione tra sito e involucro edilizio e il controllo e il corretto utilizzo in fase progettuale dei fattori ambientali e climatici (orientamento, caratteristiche fisiche, climatiche, ambientali del sito; soleggiamento e ombreggiamento; presenza e qualità della vegetazione) per la definizione dell'impianto morfologico e/o delle caratteristiche dei singoli edifici;

Incrementare il ricorso a fonti rinnovabili e a sistemi centralizzati di distribuzione per l'approvvigionamento energetico delle strutture edilizie, anche incentivando sistemi per la produzione di energia termica ed elettrica differenziati in base alle risorse e alle caratteristiche fisico-funzionali nei singoli ambiti di intervento;

Prevedere l'utilizzo di materiali a ridotto impatto ambientale, prioritariamente di recupero, propri della tradizione costruttiva locale, e riciclati/riciclabili, sia negli interventi sugli spazi aperti che sugli edifici.

MOBILITA'

promuovere la *mobilità sostenibile*, in particolare in sede di pianificazione attuativa, prevedendo reti ciclo-pedonali quali opere di urbanizzazione primaria, adeguatamente collegate alla rete di percorsi esterni all'ambito di intervento, esistenti e programmati, e garantirne la funzionalità tecnica e il comfort ambientale.

migliorare le condizioni di accessibilità ai servizi (di base, culturali, ecc), al trasporto pubblico e alle infrastrutture, al fine di promuovere la riduzione della dipendenza dal mezzo di trasporto privato, favorire la mobilità ciclo-pedonale, e contribuire in tal modo alla riduzione delle emissioni inquinanti;

.....

16. PREMIALITA E
INCREMENTI
MASSIMI
AMMISSIBILI

Specificare per ogni singola area, sulla base dei corrispondenti articoli delle NTA.

<p>17. INDIRIZZI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE DI OPERE E INTERVENTI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>Indicazioni metodologiche:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verifica di coerenza programmatica con piani e programmi comunali e/o di settore 2. Idoneità della configurazione planimetrica e spaziale, requisiti funzionali (accessibilità, contiguità, fruibilità, sicurezza, etc) e idoneità gestionale per la cessione di aree e la realizzazione di opere e interventi pubblici o di interesse pubblico.
<p>18. MODALITÀ ATTUATIVE</p>	<p>Identificare le modalità attuative applicabili tra quelle previste e disciplinate dalle NTA</p>
<p>19. PROCEDURE PARTECIPATIVE E DIBATTITO PUBBLICO</p>	<p>Richiamare e dettagliare le procedure partecipative previste dalle NTA</p>
<p>20. QUADRO SINOTTICO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA DI BASE</p>	<p>Inserire tabella riassuntiva generale dell'ambito e delle singole aree d'intervento</p>
<p>21. INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL DOCUMENTO PRELIMINARE URBANISTICO (DPU)</p>	<p>Richiamare i contenuti essenziali della scheda e dello Schema Strategico Strutturale ed eventuali elementi aggiuntivi quali indirizzo per la redazione del DOCUMENTO PRELIMINARE URBANISTICO (DPU) dell'Ambito Strategico di intervento.</p>

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Permesso di Costruire Convenzionato, di seguito denominato PCC,

L'anno duemiladiciassette, il giorno _____ del mese di _____ avanti a me ufficiale rogante, dott. _____ si sono costituiti i sigg.ri:

- _____, nella persona del legale rappresentante _____, con sede in Via _____ n. _____ a _____, cod. fisc./partita iva _____, proprietaria/o dell'area censita al Catasto del Comune de L'Aquila al foglio _____ mappale _____ di ha. _____ ;
- _____, nella persona del legale rappresentante _____, con sede in Via _____ n. _____ a _____, cod. fisc./partita iva _____, proprietaria/o dell'area censita al Catasto del Comune de L'Aquila al foglio _____ mappale _____ di ha. _____ ;
- _____, nella persona del legale rappresentante _____, con sede in Via _____ n. _____ a _____, cod. fisc./partita iva _____, proprietaria/o dell'area censita al Catasto del Comune di L'Aquila al foglio _____ mappale _____ di ha. _____ ;

di seguito definiti come Proprietà;

e

_____ il/la quale interviene nella sua qualità di **Responsabile del Settore Tecnico** del Comune de L'Aquila, in conformità all'art. 107 e 109 del d. lgs n. 267/18.8.2000;

VISTI

- Il Piano Regolatore Generale approvato con
- Lo schema di convenzione e approvato, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art.del Regolamento Edilizio Comunale, con delibera del C.C. n. _____ del _____;

PREMESSO

1. che il soggetto/i attuatore/i _____ ha/hanno in proprietà un'area sita nel Comune de L'Aquila in via _____, della superficie complessiva di mq _____, area meglio individuata al Catasto del Comune di _____, Sez _____, FG. _____ Mapp. _____.
2. che tale area è inclusa nell' UNITA (vedi art. 33. 34 35 NTA) _____ del Piano Regolatore Generale de L'Aquila approvato con Delibera _____, per la quale il PRG ammette che le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte in forma semplificata, esclusi i casi in cui gli interventi siano subordinati a piano attuativo convenzionato o a comparto ;
3. che in data _____ è stato presentato al Protocollo del Comune la Richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato relativo al lotto/i da costruire e alle opere di urbanizzazione con relativo schema di convenzione, sul modello approvato dalla Delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____, e computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
e uno schema urbanistico d'insieme con indicazione degli indici urbanistici ed edilizi, gli standard urbanistici, la suddivisione dell'ambito in stralci funzionali e lo schema di convenzione;

4. che in forza dei disposti di legge ed in particolare del D.P.R. 380/2001 e dell'art.del Regolamento Edilizio Comunale, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e concessionario-soggetto attuatore;
5. _____;
6. _____;

Visti:

- la legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale della Urbanistica, del 28.10.1967 - Div. XXIII n. 3210;
- i DD.MM. 1.4.1968 n. 1404 e 2.4.1968 n. 1444;
- la legge 28.1.1977 n. 10;
- la legge 25.3.1982 n. 94 e, in particolare, l'articolo 6;
- la legge 24.3.1989 n. 122 e, in particolare, l'articolo 2, secondo comma e successive modifiche e integrazioni;
- il Testo Unico n. 267 del 18.08.2000;
- il D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;
- la legge regionale 18/1983 e successive modifiche e integrazioni
- Decreto legislativo n. 42 del 22.1.2004 e ss.mm.
- il D.Lgs. n. 50 /2016
- Legge n. 241 del 7.8.1990 come modificata dalla legge n. 15 del 11/02/2005;
- DL 13 maggio 2011 n. 70, convertito con Legge 12/07/2011 n. 106
- lo Statuto del Comune de L'Aquila
- il progetto di Permesso di Costruire Convenzionato costituito dagli elaborati a seguito elencati, nella loro versione definitiva, e che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successive varianti approvate dall'Amministrazione Comunale anche quando non venga variata la presente convenzione, nel caso in cui non siano modificati né la Unita'..... né i parametri urbanistici ed edilizi:
Tav, _____
Tav, _____
Tav, _____
- La relazione-proposta istruttoria del Responsabile del Settore Tecnico, materialmente allegata alla presente;
- _____
- _____

Tutto ciò premesso, considerato, descritto e da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra specificate

STIPULANO

la presente convenzione da trascriversi a cura del (soggetto/i attuatore/i) quale presupposto per il rilascio del permesso/i di costruire per le opere di urbanizzazione e del/i permessi di costruire per i successivi interventi edilizi.

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1.1 Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ART. 2 - OBBLIGHI GENERALI

2.1 La Proprietà s'impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi per lei vincolante ed irrevocabile dal momento del deposito al Protocollo comunale, sotto forma di proposta e fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune, mentre è vincolante per il Comune dalla data di stipulazione per atto pubblico.

2.2 Per quanto non previsto dalle clausole della presente Convenzione, integrate dagli elaborati di progetto di cui al successivo art. 13, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico

generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.

- 2.3** Le Parti danno atto che il Dirigente comunale delegato alla cura ed alla sottoscrizione della presente Convenzione è autorizzato ad apportarne al testo tutti i perfezionamenti necessari al completamento delle formalità per la relativa stipula, nel pieno rispetto delle leggi vigenti che regolano la materia.

ART. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

- 3.1** La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune e la Proprietà.
- 3.2** La Proprietà è obbligata in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare tutte le clausole della presente Convenzione. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione - parziale o totale - o di trasferimento a qualsiasi titolo degli immobili oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dalla Proprietà si trasferiscono anche agli acquirenti ed aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. La Proprietà s'impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle Parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente Convenzione ed a consegnare copia di detti contratti - non appena registrati e trascritti - al Comune.
- 3.3** In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dalla Proprietà non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo avente causa abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione od integrazione.

ART. 4 - PROGETTO EDILIZIO

- 4.1** Il progetto convenzionato interessa un immobile avente superficie fondiaria/territoriale totale di mq ... circa.
Le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:
- la destinazione d'uso ... ;
 - la volumetria massima edificabile, pari a mq ... ;
 - la superficie lorda di pavimento esistente/di progetto, pari a mq ... ;
 - la superficie coperta massima, pari a mq ... ;
 - l'altezza massima dei fabbricati, pari a m ... (o piani n. ...) ;
 - l'indice di permeabilità minimo, pari al ...% della superficie fondiaria d'intervento;
 -
- 4.2** Devono intendersi indicazioni modificabili, con semplice Variante al PCC originario e nel rispetto delle norme di PRG e di Regolamento edilizio vigenti:
- la forma degli edifici e delle aree di pertinenza privata;
 - la composizione architettonica dei fabbricati e la geometria delle aperture di facciata e delle coperture;
 - i materiali di finitura;
 - il numero e la dimensione degli accessi carrali e pedonali;
 - ... ;
 - ... ;

ART. 5 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

- 5.1** Dopo la sottoscrizione in forma pubblica della presente Convenzione, la Proprietà potrà ritirare il Permesso di costruire e dare inizio ai lavori.
- 5.2** Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato al pagamento del Contributo di costruzione, di cui all'art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 , con le modalità e nella misura previste dalla presente Convenzione e dalla legislazione vigente.

ART. 6 - CARICO URBANISTICO

- 6.1** Il progetto approvato prevede le seguenti destinazioni d'uso:
- residenza: SLP mq ... , volume mc ... ;
 - terziario-commerciale: SLP mq
- 6.2** L'intervento produce di conseguenza un fabbisogno di servizi pubblici o di uso pubblico complessivamente pari a mq ... , così determinato:
- residenza: mc ... ;
 - mq/abitante = mq ... ;
 - produttivo: SLP mq ... x 20% = mq ... ;
 -
- 6.3** Il progetto di PCC convenzionato individua aree per servizi pubblici complessivamente pari a mq. ... , così ripartite:
- parcheggi: mq ... ;
 - verde pubblico: mq ... ,
 - aree per attrezzature d'interesse comune: mq ... ;
 -

(oppure)

Il progetto, in relazione alla conformazione/dimensione del lotto d'intervento non individua aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

- 6.4** Si dà atto che le aree messe a disposizione dalla Proprietà per servizi pubblici o di uso pubblico sono dimensionate (o eccedono) in base ai disposti dell'art. delle Norme tecniche di attuazione ed assolvono integralmente il relativo fabbisogno.

(oppure)

Le aree per servizi pubblici o di uso pubblico messe a disposizione della Proprietà non assolvono integralmente il disposto dell'art. delle Norme tecniche di attuazione del PRG. Ne consegue che il Comune acconsente la monetizzazione della seguente quantità di aree:

- dotazione minima di PRG: mq ... ;
- aree per servizi di progetto: mq ... ;
- aree da monetizzare: mq

L'importo di monetizzazione unitario è stabilito in €/mq La Proprietà s'impegna a versare l'importo complessivo di monetizzazione - determinato in : €/mq ... x mq ... = € ... - contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione.

ART. 7 - CESSIONE DELLE AREE

- 7.1** La Proprietà s'impegna a cedere gratuitamente - contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione - l'area/e destinata/e a servizi pubblici ed in particolare a:

- a) ... ;
- b)

L'area è individuata sulla tav. ... di PCC allegata alla presente Convenzione sotto la lettera

- 7.2** La superficie reale dell'area risulta pari a mq ... circa; l'area è individuata in Catasto ... con i mappali ... , della superficie catastale di mq

- 7.3** L'area è ceduta libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non (salvo quelle per ... note alle Parti), da usufrutti ed usi, da oneri gravanti e vincoli di ogni specie.

- 7.4** La Proprietà s'impegna alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree cedute al Comune a termine della presente Convenzione, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo, a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione. Allo stesso fine assume direttamente ogni onere per frazionamenti o loro modifiche, atti notarili od altro.

- 7.5** La Proprietà si riserva - previa verifica da parte del Comune - la possibilità di realizzare e mantenere nel sottosuolo dell'area ceduta al Comune gli allacci agli impianti tecnologici od altre servitù, necessari alla realizzazione dell'intervento qui previsto.

CLAUSOLE SPECIALI

a) A fronte della cessione volontaria di aree per la dotazione di standards urbanistici extraoneri il Comune riconosce alla proprietà la seguente volumetria espressa in mq..... da spendere nella stessa area interessata dall'intervento

.....

.....

b) A fronte del riconoscimento della volumetria riconosciuta ai sensi del comma a) la proprietà s'impegna a utilizzare una quota..... per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale da cedere al comune.

.....

.....

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA/SECONDARIA

8.1 In attuazione del Permesso di costruire la proprietà si obbliga a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria/secondaria:

a) ... ;

b) ... ;

c)

Le opere sono illustrate dalla tav. ... , costituiva del PCC citato.

8.2 Il costo per la realizzazione delle opere sopradescritte, quantificato con il Computo metrico estimativo allegato al Permesso di costruire, è pari a € ... (con riferimento ai prezzi del Listino OO.PP. della Regione Campania in vigore).

8.3 Il costo delle opere viene scomputato da quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria/secondaria dalla Proprietà, in discendenza del Provvedimento abilitativo richiamato.

La Proprietà s'impegna a versare - secondo le modalità di legge - la differenza tra gli oneri di urbanizzazione vigenti al momento della sottoscrizione della presente Convenzione ed il costo delle opere da eseguire, quale risulta dal Computo richiamato.

(oppure)

La Proprietà assume a proprio carico il maggior costo delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria, rispetto all'importo di Computo metrico come sopra riportato, rinunciando espressamente nello specifico ad ogni rivalsa nei confronti del Comune.

ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

9.1 Le opere di urbanizzazione primaria di progetto, ai sensi del DLgs 50/2006 art..... sono eseguite direttamente dalla Proprietà, a proprie cure e spese; la stessa assume a proprio totale carico anche gli oneri della progettazione definitiva ed esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza e quant'altro non previsto nella presente Convenzione.

9.2 Le suddette opere saranno realizzate, a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelte dalla Proprietà senza ricorso alle procedure ad evidenza pubblica di cui al DLgs 50/2006.

9.3 La Proprietà s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle stesse, secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e le prescrizioni concordati con il Comune.

9.4 La Proprietà assume ogni responsabilità - diretta e indiretta - per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune, sia nei confronti dei terzi. Il Comune resta pertanto estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dalla Proprietà per l'esecuzione delle opere stesse.

9.5 Il Comune è comunque titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e pertanto potrà, nell'esercizio di tale potere: richiedere informazioni al soggetto attuatore in ogni fase del procedimento; effettuare ispezioni ed accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza, con oneri a carico della Proprietà.

9.6 La Proprietà s'impegna a realizzare le opere di urbanizzazione contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, fermo restando che la Dichiarazione di fine lavori relativa alle prime dovrà essere depositata prima o contestualmente a quella relativa al secondo. L'agibilità dell'intervento edilizio verrà in ogni caso rilasciata/attestata solo successivamente al collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 11.

9.7 La Proprietà autorizza sin d'ora il Comune a sostituirla nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, qualora le stesse venissero eseguite difformemente dalle prescrizioni di PCC, non a regola d'arte, non contemporaneamente al sorgere delle costruzioni o non entro il termine stabilito dal relativo provvedimento abilitativo.

La facoltà del Comune di sostituirsi alla proprietà può essere esercitata previa messa in mora - per un tempo non inferiore a 90 giorni - con lettera raccomandata od altra procedura di legge.

Nel caso, la Proprietà s'impegna a corrispondere anticipatamente al Comune l'importo previsto per i singoli lavori e prestazioni ed autorizza il Comune a rivalersi sulle garanzie prestate per l'assolvimento degli obblighi convenzionali.

Con la sostituzione di cui sopra, la Proprietà solleva il Comune da qualsiasi obbligo verso terzi appaltatori.

ART. 10 - DISPONIBILITÀ DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

10.1 La disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione permane in carico alla Proprietà fino alla consegna delle opere al Comune, da effettuarsi dopo l'approvazione del collaudo.

10.2 Fino alla consegna - o comunque fino al termine di cui al successivo art. 11.4 - le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree, opere ed attrezzature resteranno ad esclusivo e totale carico della Proprietà, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.

ART.11 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

11.1 Tutte le opere di urbanizzazione realizzate dovranno essere sottoposte a collaudo tecnico, amministrativo e contabile.

Il collaudo dovrà accertare: la regolarità e la conformità delle opere rispetto al Permesso di costruire; la rispondenza alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti; la corrispondenza del costo delle opere eseguite agli importi previsti dal Computo metrico estimativo approvato con il rilascio del PCC.

11.2 Il collaudo dovrà svolgersi sia in corso d'opera, che alla relativa ultimazione delle opere. Il Collaudatore sarà nominato dal Comune e sarà incaricato dalla Proprietà, con la quale verrà regolato il rapporto per la prestazione professionale.

Il collaudo dovrà essere redatto entro 60 giorni dalla data di deposito in Comune della Dichiarazione di fine lavori. In caso d'irregolarità o difetti nella realizzazione delle opere, il Collaudatore indicherà il termine per porvi rimedio.

11.3 La Proprietà s'impegna a consegnare al Collaudatore, entro la data fissata per la visita di collaudo: i certificati di conformità e di regolare esecuzione; i collaudi di tutti gli impianti tecnici realizzati; i disegni esecutivi e as-built di tutte le opere realizzate; gli atti amministrativi e quant'altro il Collaudatore riterrà necessario per l'espletamento dei suoi compiti.

È a carico della Proprietà, oltre alle spese tecniche, ogni altro onere relativo alle operazioni di collaudo.

11.4 Qualora il Comune non provveda ad approvare il collaudo finale entro 60 giorni dall'emissione del Certificato di collaudo favorevole delle opere realizzate, il collaudo s'intende reso in senso favorevole.

ART. 12 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

12.1 A garanzia degli obblighi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte al precedente art. 8, la Proprietà presta idonea garanzia finanziaria per l'importo di € ... (pari al costo delle opere di urbanizzazione maggiorato dell'Iva), con polizza bancaria/assicurativa n. ... in data ..., emessa da ... ,

con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

12.2 La garanzia non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

12.3 Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale - anche indiretto - connesse all'attuazione della Convenzione, da questa richiamate od il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune.

Il Comune potrà altresì rivalersi su detta garanzia, senza alcuna riserva, a seguito di accertato inadempimento della Proprietà riguardo ai danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a sua cura, di cui all'art. 10.2.

12.4 Tutte le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944 - secondo comma - del Codice civile.

In ogni caso la Proprietà è obbligata anche con i suoi garanti. Le garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

ART. 13 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

13.1 Il progetto di ... , redatto in conformità alle norme di legge da ... iscritto all'Ordine ... della Provincia di ... al n. ... , è costituito dai seguenti elaborati:

- ...
- ...
- ...
- ...

13.2 Il progetto costituisce parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, ancorché non fisicamente allegato.

ART. 14 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

14.1 La presente Convenzione ha validità di ... anni, decorrenti dalla data d'emissione dell'Avviso di avvenuta emanazione del Permesso di costruire convenzionato indicato alla precedente premessa F).

ART. 15 - SPESE

15.1 Tutte le spese - comprese imposte e tasse presenti e future, principali ed accessorie, inerenti e dipendenti - riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili ed ogni altro onere annesso e discendente, ivi compreso quello connesso alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente in materia, sono a carico esclusivo della Proprietà.

ART. 16 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

16.1 La Proprietà rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.

16.2 La Proprietà autorizza il Direttore dell'Agenzia del Territorio alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, approvato e sottoscritto.

La proprietà

Il Responsabile del Settore