



GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA  
Direzione Generale Governo del Territorio

-----

### **SCHEMA DI REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE (RUE)**

La presente bozza di Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUE o RUEC) è finalizzata a fornire una sintesi dei vari elementi, derivati anzitutto dalla LR 16/2004 ss.mm.ii., che devono essere affrontati e normati dalla pianificazione urbanistica comunale, e in particolare dal regolamento edilizio. Essa è da intendere come schema generale che le singole amministrazioni comunali devono specificare secondo le proprie scelte ed esigenze particolari.

Al suo interno sono anche date indicazioni su aspetti che la LR 16 delega esplicitamente al RUE, quali: “le previsioni necessarie per la realizzazione di attrezzature religiose, come definite dal RUE” (art. 31, comma 5); “le modalità per la definizione dei diritti edificatori dei singoli proprietari, tenendo conto dello stato di fatto e di diritto in cui versano i relativi immobili all’atto della formazione del PSU” (art. 32, comma 3). **Tali aspetti sono evidenziati in grassetto nel testo. Ugualmente in grassetto** è anche un approfondimento sulla valutazione qualitativa-prestazionale delle dotazioni urbanistiche (standard), affrontata al punto 2.5.

Al RUE è inoltre affidata, come di norma nella prassi pianificatoria, “la disciplina d’uso e trasformazione delle singole parti urbane del territorio, così come individuate all’art. 2bis” (art. 28, comma 4). Benché il compito di equiparare dette parti urbane alle zone territoriali omogenee di cui all’art. 2 del DI 1444/1968 sia affidato al Regolamento di attuazione (art. 43bis, comma 1bis, lettera b), qui – al punto IV dell’Indice – si fa una **proposta di formulazione e definizione di ZTO**. È inoltre sviluppata in modo particolare **un’ipotesi di disciplina per la ZONA A (centro storico)**, con indicazioni specifiche per le destinazioni d’uso e le attività urbanistiche-edilizie ammesse. La disciplina delle ZTO è da completare.

#### **INDICE:**

- I) STRUMENTI E RISORSE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE**
  - 1.1 Ufficio di piano**
  - 1.2 Preliminare di Piano**
  - 1.3 Partecipazione e pubblicità**
- II) ATTIVITÀ GENERALI DI PIANIFICAZIONE**
  - 2.1 Strategia ecosistemica per la sostenibilità urbana e territoriale: parte conoscitiva**
  - 2.2 Strategia ecosistemica per la sostenibilità urbana e territoriale: parte propositiva**
  - 2.3 Contrasto al consumo di suolo**
  - 2.4 Rigenerazione urbana e territoriale**
  - 2.5 Dimensionamento e determinazione dei fabbisogni**
  - 2.6 Dotazioni per la sostenibilità urbanistica (standard)**
  - 2.7 Mobilità e Trasporto Pubblico Locale**

- III) DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE E DEGLI INCENTIVI URBANISTICI**
- 3.1 Modalità di attuazione del PUC**
  - 3.2 Permesso di costruire convenzionato (art. 28 bis DPR 380/2001)**
  - 3.3. Piano Urbanistico Attuativo (PUA)**
  - 3.4. Programma Operativo (PO)**
  - 3.5 Interventi per la rigenerazione urbana**
  - 3.6. Il Comparto edificatorio e le procedure di attuazione perequativa**
  - 3.7. Incentivi per l'attuazione delle previsioni di piano**
- IV) DISCIPLINA DEL TERRITORIO COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 2bis L.R. 16/2004 ss.mm.ii.**
- 4.1 Territorio urbanizzato: aree urbane in tutto o in parte edificate.**
  - 4.2 Il territorio rurale: aree in tutto o in parte inedificate.**

**I. STRUMENTI E RISORSE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE**

**1.1 Ufficio di piano**

Risorse umane (interne ed esterne), strumentali, immateriali.

Cartografie e studi derivanti da PPR, PTM, PTCP.

Risorse del SIT regionale e altre banche dati.

Sostegno finanziario regionale per la formazione del PUC.

**1.2 Preliminare di Piano**

Ai sensi dell'art. 2 comma 4 del Reg. 5/2011 (*in fase di rielaborazione*), il Preliminare di Piano (PdP) costituisce il documento strategico di indirizzi strutturali che sarà alla base dei successivi lavori per il Piano Urbanistico Comunale (PUC).

Contestualmente al PdP, l'amministrazione predispone il Rapporto Preliminare (RP), trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale ai fini della procedura di VAS

**1.3 Partecipazione e pubblicità**

Fin dall'avvio di un piano o programma, il Comune promuove idonee forme di partecipazione e coinvolgimento della comunità cittadina, fino alla fase dell'attuazione, gestione e monitoraggio.

Il processo partecipativo è un percorso strutturato di dialogo e confronto, attraverso attività di comunicazione e consultazione con altri enti, associazioni e cittadini indipendenti tesa alla definizione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale.

Urban Center o Casa della Città: presentazione di piani e programmi, raccolta di suggerimenti e istanze, confronto pubblico.

Referendum consultivi comunali.

**II. ATTIVITÀ GENERALI DI PIANIFICAZIONE**

**2.1 Strategia ecosistemica per la sostenibilità urbana e territoriale: parte conoscitiva**

Esame generale dei rischi e degli elementi di degrado ambientale presenti nel territorio comunale ed eventualmente condivisi con i comuni contermini; effetti e dinamiche locali del cambiamento climatico; rischi derivanti dalle attività antropiche (industrie dismesse e aree degradate soggette a bonifica, consumo di suolo drenante, immobili e zone urbane in aree a rischio).

Studi geologici, idrogeologici, sismici, vulcanici e relativi ai grandi rischi antropici.  
Ricognizione dei valori e delle risorse di carattere eco-sistemico, paesaggistico, archeologico, storico-culturale, monumentale. Condizione del patrimonio insediativo esistente.

## **2.2 Strategia ecosistemica per la sostenibilità urbana e territoriale: parte propositiva**

Misure di contrasto e adattamento alle dinamiche del cambiamento climatico; riduzione e prevenzione dei fattori di rischio, per la messa in sicurezza delle comunità insediate e del patrimonio costruito; risparmio ed efficienza nell'uso delle risorse naturali (acqua, suolo, terreni permeabili) e delle risorse energetiche (potenziamento delle fonti rinnovabili); raccordo delle risorse ambientali: sviluppo delle reti verdi e blu; forestazione urbana; gestione sistematica delle manutenzioni urbane e territoriali; gestione circolare dei rifiuti.

Salvaguardia dei margini del territorio urbanizzato: riduzione dei fenomeni di dispersione e frammentazione urbana nel territorio periurbano; salvaguardia della continuità dei suoli agricoli, naturali e verdi; individuazione di immobili in zone a rischio e di detrattori ambientali da delocalizzare.

La strategia ecosistemica comunale è dettagliata in sede di VAS.

## **2.3 Contrasto al consumo di suolo**

Definizione: il consumo di suolo è dato dall'incremento del territorio interessato da interventi di edificazione, impermeabilizzazione, sbancamento e copertura artificiale tali da comprometterne le funzioni eco-sistemiche e gli usi agricoli.

Il contrasto al consumo di suolo si persegue limitando al minimo indispensabile il consumo di terreno permeabile, agricolo o naturale, e attraverso la individuazione e "desigillatura" di aree che possono essere restituite alla naturalità, oggetto di ricognizione. In generale, solo nel territorio urbanizzato sono consentite operazioni di densificazione insediativa, nei limiti stabiliti per le singole zone (di cui ai punti successivi), con esclusione della città storica. In generale, con progressioni quinquennali, è perseguito il bilancio del consumo di suoli pari a zero nel 2050.

## **2.4 Rigenerazione urbana e territoriale**

La strategia di pianificazione sostenibile si concretizza anche con interventi di riconfigurazione delle aree urbane colpite da fenomeni significativi di obsolescenza e degrado, inadeguatezza dello spazio pubblico ed emarginazione sociale. Le azioni possono andare dal recupero edilizio alla ristrutturazione urbanistica, implicanti ridefinizione della rete stradale, nuova dislocazione plano-volumetrica dei lotti e degli isolati, riuso di ambiti dismessi, più alta qualità dello spazio pubblico e delle dotazioni ecologiche e urbane. Le aree suscettibili di operazioni di rigenerazione e trasformazione urbana sono identificate nei documenti di piano, e dettagliate nelle indicazioni per le singole zone. Le ipotesi di riconfigurazione sono definite prioritariamente con i concorsi di architettura e urbanistica.

## **2.4 Dimensionamento e determinazione dei fabbisogni**

Nell'ambito dei lavori di pianificazione urbanistica, il Comune verifica la dinamica demografica della popolazione residente, in termini di abitanti e nuclei familiari, nonché la condizione del patrimonio costruito e la sua rispondenza a criteri minimi di qualità abitativa, con particolare attenzione all'edilizia sociale pubblica. Ciò al fine di determinare il fabbisogno residenziale da soddisfare nell'arco di un quinquennio.

Il Comune procede anche a stimare la previsione di aree e servizi per le attività produttive, direzionali, commerciali, logistiche, turistiche e delle attrezzature pubbliche (o di interesse

pubblico) di rilievo urbano, con particolare attenzione a nuove esigenze o fenomeni economici e sociali emergenti.

Per la determinazione dei fabbisogni, il Comune applica le metodologie di dimensionamento adottate dalla Città Metropolitana di Napoli o dalla Provincia competente.

Dopo cinque anni dall'approvazione del PUC, la ricognizione dei fabbisogni descritti è ripetuta e sono aggiornati i fabbisogni per il quinquennio successivo.

## **2.5 Dotazioni per la sostenibilità urbanistica (standard)**

1. Contestualmente alla determinazione e aggiornamento dell'andamento demografico e delle altre attività urbane, per soddisfarne le esigenze, il Comune procede alla ricognizione delle dotazioni (standard) esistenti, pubbliche e di uso pubblico, di eventuali fabbisogni pregressi non soddisfatti e delle dotazioni necessarie nel nuovo quinquennio. In questo modo, l'amministrazione comunale assicura la sostenibilità urbanistica delle previsioni di piano.

2. Le dotazioni urbanistiche, individuate all'art. 31 della L.R. 16/2004 (servizi ecosistemici, infrastrutture verdi, attrezzature per lo sport e l'istruzione, parcheggi e servizi per funzioni collettive e di interesse comune), sono verificate sia in termini quantitativi che dal punto di vista qualitativo-prestazionale, ovvero sotto il profilo della effettiva funzionalità e fruibilità, stato della manutenzione, qualità architettonica e dello spazio aperto e pubblico, rispondenza alle esigenze e alla sicurezza dei cittadini, efficienza dei parametri ambientali (minimo consumo di suolo, idrico, energetico; massime funzioni eco-sistemiche).

3. Le aree per attrezzature sono rapportate in termini quali/quantitativi al D.L. 1444/1968. Tali quote sono obbligatorie solo per il valore complessivo: ovvero possono essere diversamente proporzionate per le varie tipologie di servizi, secondo le specifiche esigenze del Comune, adeguatamente motivate.

4. Dopo cinque anni dall'approvazione del PUC, la ricognizione delle dotazioni urbanistiche è ripetuta e sono aggiornati i fabbisogni per il quinquennio successivo.

## **III. DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE E DEGLI INCENTIVI URBANISTICI**

### **3.1 Modalità di attuazione del PUC**

Il Piano Urbanistico Comunale si attua mediante gli interventi edilizi-urbanistici previsti dall'art. 3 DPR 380/2001, nelle seguenti forme e modalità:

- Intervento diretto;
- Permesso di costruire convenzionato;
- Piano Urbanistico Attuativo o permesso di costruire convenzionato;
- Programma Operativo (anche approvato non contestualmente al PSU);
- Comparto edificatorio e procedure perequative.

### **3.2 Permesso di costruire convenzionato (art. 28 bis DPR 380/2001)**

Interventi conformi al PSU e al RUE, di iniziativa privata.

Qualora le esigenze dell'intervento da effettuare possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salvo diversa previsione regionale, specifica gli obblighi funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico che il soggetto attuatore si assume per poter conseguire il rilascio del titolo edilizio. Nella convenzione occorre prevedere la cessione delle aree per le dotazioni urbanistiche e gli interventi di edilizia residenziale sociale, oltre agli altri impegni convenzionali previsti dal DPR 380.

Il PCC non può costituire variante al PSU. Le modifiche apportate dal PCC alle previsioni del PSU che non costituiscono varianti allo stesso sono indicate al comma 3 art. 26 della LR 16/2004

### **3.3. Piano Urbanistico Attuativo (PUA)**

Interventi conformi al PSU e al RUE, di iniziativa pubblica e privata.

Il PUA definisce in dettaglio l'organizzazione urbanistica, architettonica e delle dotazioni connesse nell'ambito di intervento.

I PUA, in relazione al contenuto specifico, hanno valore e portata di:

- Piani particolareggiati e piani di lottizzazione;
- Piani per l'edilizia economica e popolare;
- Piani delle aree per insediamenti produttivi;
- Programmi integrati d'intervento;
- Piani di recupero;
- Programmi di recupero urbano.

La Giunta può decidere di conferire alla delibera di approvazione del PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, nulla osta e altri provvedimenti necessari, anche attraverso lo sportello unico dell'attività edilizia. In tal caso, le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi.

Il PUA non può costituire variante al PSU. Le modifiche apportate dal PUA alle previsioni del PSU che non costituiscono varianti allo stesso sono indicate al comma 3 art. 26 della LR 16/2004.

#### **3.3.1 Piani di recupero di insediamenti abusivi**

Il Piano Strutturale Urbanistico (PSU) può subordinare l'attuazione degli interventi di recupero di insediamenti abusivi all'approvazione di apposito PUA, denominato Piano di recupero di insediamenti abusivi.

Il PSU individua la perimetrazione degli insediamenti edilizi abusivi al fine di:

- Realizzare un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;
- Tutelare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesaggistico, ambientale, idrogeologico delle aree interessate;
- Realizzare un razionale inserimento urbano e territoriale degli insediamenti.

Le risorse derivanti da oblazioni, oneri concessori e sanzionatori per il rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria sono utilizzati per l'attuazione degli interventi suddetti.

Sono esclusi dalla perimetrazione gli immobili o insediamenti abusivi non suscettibili di sanatoria.

Il PSU definisce le modalità di recupero urbanistico ed edilizio degli insediamenti abusivi, gli interventi obbligatori di riqualificazione e le procedure anche coattive per l'esecuzione degli stessi, anche mediante la formazione di comparto edificatorio.

### **3.4. Programma Operativo (PO)**

In caso di interventi caratterizzati da particolare complessità, il Comune può attivare – anche non contestualmente all'approvazione del PUC – uno o più Programmi Operativi. Il PO è promosso dall'amministrazione comunale anche su proposta di soggetti privati, singoli o riuniti in consorzio titolari di almeno il 51% degli immobili presenti o previsti, e da soggetti pubblici e privati riuniti in accordo di partenariato. Il PO può riguardare un ambito intercomunale, l'intero Comune, una parte del territorio comunale, anche costituita da più aree non contigue ma connesse strategicamente e funzionalmente. Il PO può a sua volta essere articolato in: interventi diretti, PUA abilitanti, permessi di costruire convenzionati.

Il PO, strumento con natura urbanistica, finanziaria e gestionale, per le finalità di rigenerazione urbana e territoriale di cui agli art. 1e 2 della LR 16/2004, attua le azioni di riqualificazione edilizia ed urbana e le nuove urbanizzazioni che si rendono necessarie, attraverso il recupero, la ristrutturazione urbanistica ed edilizia e la rifunzionalizzazione ecosostenibile del patrimonio costruito e dello spazio pubblico, delle dotazioni urbanistiche, nonché per sostenere progetti legati alle nuove reti tecnologiche (trasporti, reti verdi e blu, efficientamento energetico).

Se il PO è conforme al PSU, l'approvazione è di competenza della Giunta. Nel caso in cui il PO comporti la modifica delle normative di zona o altra modifica non essenziale, la sua approvazione o ratifica spetta al Consiglio Comunale. Il PO deve essere comunque coerente con le strategie, gli obiettivi e le azioni del PSU. L'approvazione determina la dichiarazione di pubblica utilità degli interventi previsti.

Il PO ha durata quinquennale. Alla scadenza, se non prorogato per altri cinque anni, le previsioni non attuate e le relative eventuali norme di attuazione decadono.

Benché i procedimenti di formazione degli strumenti di pianificazione siano in generale di competenza del Regolamento di attuazione, di cui all'art. 43 bis della LR 16/2004, non essendo il PO citato tra questi, la procedura di formazione e approvazione è indicata ai commi 13, 14, 15, 16 dell'art. 33 quater della LR 16/2004.

#### **3.4.2 Programma operativo per i piani straordinari o strategici**

I Comuni destinatari di fondi PNRR, Piano Sviluppo e Coesione o di programmi strategici regionali e comunitari possono redigere PO di cui al punto precedente.

### **3.5 Interventi per la rigenerazione urbana**

Anche gli interventi espressamente finalizzati alla rigenerazione urbana (precedente punto 2.4) si attuano mediante gli interventi edilizi-urbanistici previsti dall'art. 3 DPR 380/2001, nelle forme e modalità indicate nei precedenti punti 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4, ovvero con: intervento diretto, permesso di costruire convenzionato, Piano Urbanistico Attuativo, Programma Operativo, come descritti in precedenza. In particolare, nell'ambito di azioni volte al rinnovo e riuso del tessuto edilizio esistente, alla riqualificazione di ambiti degradati e dismessi e alla rifunzionalizzazione eco-sostenibile di strutture edilizie e spazio pubblico, possono essere attuati interventi di:

- Ristrutturazione edilizia di singoli edifici, anche con demolizione e ricostruzione con modifiche di sagoma, prospetti, sedime, caratteri plano-volumetrici e tipologici, cambio di destinazione d'uso: si attua con titolo abilitante diretto;
- Ristrutturazione urbanistica di uno o più edifici contermini rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, anche con modifica dei lotti, degli isolati e della rete stradale: si attua con Permesso di costruire convenzionato o Piano Urbanistico Attuativo;
- Riqualificazione di ambiti urbani in tutto o in parte degradati, ove la dimensione e complessità degli interventi ne richieda l'inquadramento in un programma unitario di riassetto generale urbanistico edilizio, dotazione di servizi e attrezzature collettive, adeguamento della rete viaria e dei trasporti, rigenerazione eco-ambientale: si attua con Programma Operativo, anche in variante allo strumento vigente. Con questi contenuti specifici, il PO può essere anche denominato Piano Operativo di rigenerazione urbana.

### **3.6. Il Comparto edificatorio e le procedure di attuazione perequativa**

Le trasformazioni urbane e territoriali previste da PSU e PO possono essere realizzate anche mediante comparti edificatori, come individuati dagli stessi PSU e PO, utilizzando tecniche e procedure di tipo perequativo.

La perequazione urbanistica persegue lo scopo di distribuire equamente, tra i proprietari di immobili interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione urbanistica, diritti edificatori ed obblighi nei confronti del Comune o di altri enti pubblici aventi diritto. Il PSU e il PO ripartiscono le quote edificatorie e i relativi obblighi tra i proprietari, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate.

**Poiché il RUE, ai sensi della LR 16/2004, individua le modalità per la definizione dei diritti edificatori dei singoli proprietari, tenendo conto dello stato di fatto e di diritto in cui versano i relativi immobili al momento della formazione del PSU, il RUE dispone l'elaborazione tecnica di una tavola divisa per zone di valori immobiliari equivalenti, che pertanto generano, nel loro ambito, diritti edificatori uguali per tutti i proprietari, indipendentemente dalla destinazione urbanistica dell'immobile di loro proprietà (ovvero, per esempio, che detta destinazione sia residenziale o a verde pubblico).**

Il comparto edificatorio può essere composto da una o più aree, anche discontinue, edificate e non, di decollo e di atterraggio dei diritti edificatori assegnati. I comparti possono essere individuati all'atto di formazione del PSU o del PO (anche non contestuale al PSU), indicando le trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile, le quote edificatorie dei proprietari compresi nel comparto e le aree da essi cedute all'amministrazione per la realizzazione delle dotazioni e attrezzature collettive necessarie.

Il Comparto edificatorio è sempre conforme al PSU e al PO. Può essere di iniziativa sia pubblica che privata, se vi partecipano i proprietari con almeno il 51% delle aree ricadenti nel comparto stesso. Il ricorso agli espropri è ammesso per completare la disponibilità delle aree.

Il comparto può essere attivato o anche individuato attraverso un concorso ad evidenza pubblica per selezionare le proposte più idonee al raggiungimento delle finalità di interesse pubblico poste dalla pianificazione, anche con forme di premialità volumetrica. Al concorso possono partecipare i proprietari nonché gli operatori interessati alla realizzazione degli interventi.

### **3.7. Incentivi per l'attuazione delle previsioni di piano**

La pianificazione urbanistica e territoriale disciplina, con un sistema di vincoli e incentivi, tutte le attività di iniziativa sia pubblica sia privata che comportano la trasformazione del territorio, promuovendo concretamente le iniziative che corrispondono in modo particolare alle finalità dell'art. 2 della LR 16/2004 (Obiettivi della pianificazione territoriale e urbanistica).

L'incentivazione urbanistica ha come obiettivo il miglioramento della qualità architettonica e urbana tramite la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, la scelta di soluzioni progettuali innovative, elevate prestazioni energetico-ambientali e paesaggistiche, il ricorso a fonti rinnovabili, l'uso di materiali e tecnologie eco-sostenibili e tese alla riduzione dei rischi, il ricorso ai concorsi di progettazione per massimizzare la qualità.

Il PSU stabilisce gli obiettivi di qualità da perseguire e i requisiti richiesti per ogni tipologia e ambito di intervento, disciplinando le corrispondenti forme di premialità volumetrica o di superficie, attribuibili una sola volta, la riduzione degli oneri concessori e le diverse modalità di corresponsione degli stessi, in proporzione al grado di incentivazione.

L'incentivazione urbanistica può prevedere un incremento volumetrico per l'edilizia residenziale esistente, fino ad un massimo del 20% per operazioni di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, fino al 35% per interventi demolizione e ricostruzione. Eventuali incrementi volumetrici già precedentemente concessi in deroga agli strumenti urbanistici vigenti (cosiddetto Piano Casa), concorrono a determinare il limite massimo di premialità appena indicato.

Per accedere ai suddetti incentivi, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, si conformano obbligatoriamente agli obiettivi di qualità energetica, sismica e ambientale, oltre che alle più generali finalità indicate ai punti precedenti.

Per gli interventi che beneficiano degli incrementi volumetrici del 35%, devono essere garantite le aree per le dotazioni territoriali urbanistiche (standard), o la loro monetizzazione.

I Comuni, in sede di formazione e redazione del PSU, individuano le aree in cui non è possibile applicare i suddetti incentivi, che restano comunque esclusi per gli edifici compresi in zone in cui non sono soddisfatti gli standard pregressi.

I Comuni, al fine di favorire la delocalizzazione di edifici o gruppi di edifici posti in aree ad alto rischio idrogeologico, sismico o vulcanico, individuano gli stessi e le aree di possibile destinazione, nel rispetto dei limiti inderogabili e delle prescrizioni del DI 1444/1968. In tal caso l'incentivo può prevedere un incremento volumetrico per l'edilizia residenziale fino ad un massimo del 50%, concedibile solo per la delocalizzazione dell'intero edificio o gruppo di edifici individuati, e non per parti di essi. In ogni caso, l'incentivo non è applicabile agli edifici abusivi (per i quali si procede alla demolizione). Le aree lasciate libere a seguito di delocalizzazione sono acquisite al patrimonio comunale, con destinazione a verde agricolo o attrezzato, in ogni caso compatibile con il rischio ivi presente. Il ripristino dello stato dei luoghi è a carico di chi beneficia dell'incentivo. L'intervento di delocalizzazione nel suo insieme è realizzato mediante la sottoscrizione di apposita convenzione tra l'amministrazione comunale e gli interessati.

Per gli immobili dismessi, il PSU può prevedere interventi di sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) a parità di volumetria esistente, anche con mutamento di destinazione d'uso, e conseguente conversione degli standard in quelli della nuova destinazione, sempre che quest'ultima sia compatibile, o complementare, con le destinazioni previste nella zona in cui il complesso dismesso ricade. Nell'ipotesi di cambiamento della destinazione in residenziale, almeno il 30% della volumetria lorda complessiva residenziale deve essere destinata ad ERS, in vendita e in locazione. Le precedenti attività del complesso dismesso devono essere cessate, e non produrre reddito, da almeno un triennio.

Per il PO, di cui agli art. 33 bis, 33 ter e 33 quater della LR 16/2004, è consentito prevedere gli incentivi urbanistici suddetti.

Nel caso in cui per l'attuazione del PO si renda necessaria la costruzione o l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree aventi anche usi diversi, per adibirli ad "alloggi parcheggio" temporanei, è consentito un ulteriore incremento volumetrico fino ad un massimo del 15%, a compensazione dei relativi maggiori oneri documentati ai fini della sostenibilità economico-finanziaria degli interventi.

Anche per il PO non contestuale al PSU, il Comune con delibera consiliare individua le aree nelle quali non è possibile applicare gli incentivi, ovvero agli edifici abusivi presenti nel perimetro del PO.

#### **IV. DISCIPLINA DEL TERRITORIO COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 2bis L.R. 16/2004 ss.mm.ii.**

Determinazione del limite del territorio urbanizzato in rapporto al territorio rurale, secondo le indicazioni di cui all'art. 15 del nuovo Regolamento di attuazione della legge urbanistica regionale (artt. 2bis e 43 bis).

##### **4.1. Territorio urbanizzato: aree urbane in tutto o in parte edificate.**



Usi: anche in forma mista, uso residenziale; attività industriali e artigianali; attività commerciali; funzioni direzionali; servizi; attività turistico-ricettive; attrezzature pubbliche e di uso pubblico; verde urbano; impianti tecnologici.

Il territorio urbanizzato è articolato in:

- a) Città storica (def. art. 15 comma 5 lett. a. RdA)
- b) Città consolidata (def. art. 15 comma 5 lett. b. RdA)
- c) Città di margine (def. art. 15 comma 5 lett. c. RdA)

Le parti in cui è articolato il territorio urbanizzato sono equiparabili alle zone territoriali omogenee A, B, C, D, F, di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968.

Interventi consentiti: diretti e indiretti, tutti gli interventi di cui all'art. 3 del dPR 380/2001, volti a promuovere la rigenerazione urbana, nel perseguimento dei principi di contenimento del consumo del suolo, sostenibilità urbanistica, efficientamento energetico e adeguamento alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni.

Norme specifiche per la Città storica:

- a) Non è consentita la nuova costruzione di cui alla lettera e) dell'articolo 3 del d.P.R. 380/2001, fatta eccezione per gli interventi che costituiscono ripristino documentato di assetti storici preesistenti;
- b) Non è consentita la ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera f) dell'articolo 3 del d.P.R. 380/2001, salvo nei casi in cui essa sia parte di una strategia complessiva di restauro dei tessuti storici preesistenti, secondo le modalità indicate al punto successivo.
- c) Gli interventi di demolizione e di demolizione con ricostruzione sono ammessi esclusivamente nell'ambito di piani urbanistici di recupero, di ricostruzione e di riqualificazione di livello attuativo, nel rispetto delle previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e dei pareri degli enti preposti alla tutela. Tali discipline di livello particolareggiato possono essere ricomprese all'interno del PSU, che in tal caso assume valore attuativo per la città storica, gli abitati storici e gli altri tessuti e contesti assimilabili alla zona A.

Per il rimanente territorio urbanizzato:

- a) Recepimento nel RUE delle disposizioni del PSU delle misure volte a soddisfare i fabbisogni edilizi e urbanizzativi attenendosi rigorosamente ai criteri di cui all'art. 16 comma 3;
- b) Recepimento nel RUE delle indicazioni del PSU relative alle aree in cui sono consentiti interventi che prevedono nuovo consumo di suolo, attuabili attraverso interventi diretti, piani attuativi o programmi operativi, per la particolare complessità dell'intervento previsto;
- c) Recepimento nel RUE delle indicazioni contenute nel PSU relative alla delocalizzazione di immobili collocati in *aree ad alto rischio idrogeologico o esposte a rischio sismico o vulcanico, ai sensi dell'art. 23 comma 9 octies della LR 16/2004.*

#### **4.2. Il territorio rurale: aree in tutto o in parte inedificate.**

Usi: aree destinate ad attività agricole, forestali e pascolative, ancorché incolte e ruderali, comprese le aree agricole interne al perimetro del territorio urbanizzato e le aree naturali.

Il territorio rurale è articolato in:

- a) Territorio rurale intercluso (def. art. 15 comma 7 lett. a. RdA)

- b) Territorio rurale periurbano (def. art. 15 comma 7 lett. b. RdA)
- c) Territorio rurale aperto (def. art. 15 comma 7 lett. c. RdA)
- d) Territorio naturale (def. art. 15 comma 7 lett. d. RdA)

Sono inclusi nel territorio rurale, anche in ambito periurbano, gli insediamenti sparsi o discontinui e le relative pertinenze, qualora non ricompresi nel territorio urbanizzato, anche costituiti da nuclei urbanizzati e edifici isolati rappresentati nella cartografia IGM del 1954-56, soggetti a conservazione in virtù del loro valore storico-testimoniale e architettonico.

Le parti in cui è articolato il territorio urbanizzato sono equiparabili alle zone territoriali omogenee A, E, F, di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968, ai sensi dell'art. 23 comma 2 lettera b) LR 16/2004 ss.mm.ii.

Interventi consentiti: esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume così come definiti dal d.P.R. n. 380/2001, con le seguenti eccezioni:

- a) La nuova edificazione e l'ampliamento di edifici a uso abitativo e di annessi produttivi funzionali alle esigenze dell'imprenditore agricolo, sono ammissibili solo se connessi alla conduzione di una azienda agricola e al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo, come comprovate da un piano aziendale o interaziendale di durata decennale, rinnovabile, redatto da un tecnico abilitato, ai sensi dei commi dei commi 3, 4 e 5 dell'art. 17 RdA. Il RUE stabilisce i limiti e i parametri relativi agli interventi previsti nel piano aziendale .
- b) Nel territorio rurale possono essere consentiti, in via straordinaria, interventi per la realizzazione, l'adeguamento e il miglioramento funzionale di opere pubbliche e di pubblica utilità, esclusivamente alle condizioni indicate all'art 17 comma 10 del RdA.

La nuova edificazione e l'ampliamento di edifici ad uso abitativo di cui al punto a) sono consentiti esclusivamente alle condizioni di cui ai commi 7, 8 e 9 dell'art. 17 RdA.

Gli insediamenti sparsi e i manufatti edilizi isolati in territorio rurale, che per le loro caratteristiche costituiscono ambiti di particolare pregio storico e architettonico equiparabili alla zona territoriale omogenea A, sono disciplinati dall'art. 16 comma 2 del RdA.