



PUC 2018 **COMUNE DI LUOGOSANO (AV)**

PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

PIANO PROGRAMMATICO

NORMATIVA TECNICA PROGRAMMATICA

Dicembre 2019 - V2

REL.

C.3

ELABORATO C



COMUNE DI LUOGOSANO
Via F. De Sanctis, 28 – Luogosano (AV)
Tel. (+39) 082773007

Il Commissario Straordinario
Dott.ssa Maria Antonietta CAVA

Il Responsabile del Procedimento
Architetto Franco ARCHIDIACONO

Adottato con D.C.S nr. 17/2019 e modificato a seguito del
ricepimento delle osservazioni con D.C.S. nr. 33/2019

Approvato con _____



GRUPPO DI LAVORO

Progettista

Architetto Antonio OLIVERO

Collaborazione

Ingegnere Giacomo CARISTI



Sommario

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	3
ART.1. PRINCIPI E FINALITÀ DEL PIANO PROGRAMMATICO	4
ART.2. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO	4
TITOLO II – GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PIANO PROGRAMMATICO	6
ART.3. AMBITI DI TRASFORMAZIONE. GENERALITÀ.....	7
ART.4. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (C)	7
ART.5. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI (F).....	8
ART.6. AMBITI DI TRASFORMAZIONE TURISTICA (D)	10
TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO	12
ART.7. ATTUAZIONE DEL PIANO PROGRAMMATICO	13
ART.8. INTERVENTO EDILIZIO CONVENZIONATO (I.E.C.)	13
ART.9. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)	13
ART.10. LE CARATTERISTICHE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	14
ART.11. DISCIPLINA DEI MANUFATTI ESISTENTI ALL'INTERNO DEL P.U.A.	14
ART.12. ESPROPRIAZIONE DEGLI IMMOBILI PER L'ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA	15

NB: GLI ARTICOLI SOTTOLINEATI DELLE PRESENTI NTA SONO STATI ADEGUATI/MODIFICATI A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PUC COME DA D.C.S. NR. 33 DEL 08/11/2019.



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

**ART.1. PRINCIPI E FINALITÀ DEL PIANO PROGRAMMATICO**

1. Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), in coerenza con le disposizioni di cui alla Legge Urbanistica della Regione Campania 16/2004 e al Regolamento Regionale n. 5/2011, è lo strumento urbanistico generale che delinea le scelte e i contenuti strutturali e strategici di assetto e di sviluppo del territorio comunale, con riferimento in particolare alla tutela ambientale e alle trasformazioni edilizie e urbanistiche.
2. Il P.U.C., come previsto dalla L.R. 16/2004 e dal R.R. n. 5/2011 è formato dal presente Piano Programmatico (P.P.) e dal Piano Strutturale (P.S.).
3. Il P.P. attua le direttive, le prescrizioni ed i vincoli del P.S. e, in coerenza ed in attuazione degli stessi, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
4. Per effetto di quanto previsto dal precedente comma il P.P. costituisce l'unico quadro di riferimento operativo per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.
5. I contenuti del P.P. sono ordinati per Sistemi:
 - a) Insediativo e relazionale;
 - b) Produttivo;
 - c) Naturale;
 - d) Mobilità ed Infrastrutture;
 - e) Ambiti di Trasformazione;e per ognuno vengono dettate puntuali regole operative.
6. Il P.P. provvede a:
 - a) Suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee ai sensi del D.M. 1444/68;
 - b) Individuare le aree di trasformazione urbanistica in cui le previsioni del P.P. sono soggette alla redazione di un P.U.A. unitario, di iniziativa pubblica o privata, o ad un progetto di opera pubblica nel caso di realizzazione di un intervento pubblico (infrastrutture e attrezzature);
 - c) Definire i criteri di dimensionamento delle trasformazioni insediative, definendo, per ciascun ambito di trasformazione, destinazioni d'uso, indici, parametri edilizi ed urbanistici, standard urbanistici;
 - d) Definire i criteri di formazione per i piani, progetti o programmi, anche settoriali;
 - e) Definire gli interventi infrastrutturali e la rete di mobilità da realizzare nell'arco di validità del P.P.;
 - f) Definire la quantificazione, ancorché di massima, degli oneri finanziari a carico del bilancio dell'Amministrazione Comunale e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone la forma di finanziamento anche con riferimento agli atti di pianificazione economica.
7. Il P.P. in coerenza ed attuazione del P.S. definisce gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'Amministrazione, e quindi debbono essere verificate ed aggiornate con cadenza triennale.

ART.2. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO

1. Il P.P. individua nell'elaborato "Rel. C.1 – Relazione Tecnico – Progettuale" il fabbisogno insediativo comunale con riferimento ad un arco temporale di dieci anni, in coerenza con quanto prescritto dalle norme dei piani sovraordinati e sulla base di una definizione delle modalità di calcolo dei parametri previsti in tali piani aggiornata all'evoluzione tecnica e giuridica in materia



2. Il dimensionamento costituisce il limite massimo delle previsioni attuabili nel P.P.; in sede di revisione del P.P., a seguito del monitoraggio e dell'eventuale entrata in vigore di disposizioni legislative che modifichino i criteri di calcolo dei fabbisogni, il dimensionamento del P.P. può essere aggiornato verificando la compatibilità con le disposizioni del P.U.C. e con le capienze insediative da questo previste, senza che questo comporti variante urbanistica.



TITOLO II – GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PIANO PROGRAMMATICO

**ART.3. AMBITI DI TRASFORMAZIONE. GENERALITÀ**

1. Gli Ambiti di Trasformazione definiti dal P.P. sono suddivisi in zone e sottozone omogenee come segue:

SISTEMA	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968)	SOTTOZONA
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	Zone C: Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi	Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR): comprendono le parti del territorio destinate al soddisfacimento del fabbisogno residenziale localizzate in aree strategiche del territorio comunale. Tali aree derivano dalla identificazione degli obiettivi di cui al Piano Strutturale e rientrando in tale P.P. devono essere realizzate o avviate entro il periodo di validità dello stesso.
	Zone F: Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di livello territoriale e/o locale.	Ambiti di Trasformazione per Servizi (ATS): comprendono le parti del territorio destinate prioritariamente all'acquisizione pubblica dei suoli e alla realizzazione di attrezzature per il soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968. Tali ambiti sono individuati sulla base delle vocazioni e le effettive necessità della struttura insediativa e delle sue diverse parti, e per la loro posizione strategica possono contribuire notevolmente al miglioramento della qualità urbana.

2. Per ogni zona e sottozona le presenti norme prescrivono:

- Destinazioni d'uso;
- Modi di intervento;
- Parametri edificatori;
- Caratteri degli interventi;
- Disposizioni particolari riferite a singole zone.

3. Fino alla definizione delle trasformazioni compatibili con il P.P. negli Ambiti di Trasformazione sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
- b) Trasformazioni e piccoli impianti inerenti infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili;
- c) Attività agricola.

ART.4. AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (C)

1. Gli "Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR)" comprendono le parti del territorio destinate al soddisfacimento del fabbisogno residenziale localizzate in aree strategiche del territorio comunale. Tali aree derivano dalla identificazione degli obiettivi di cui al Piano Strutturale e rientrando in tale P.P. devono essere realizzate o avviate entro il periodo di validità dello stesso.

2. Negli ATR le trasformazioni promosse devono saper creare sia funzioni urbane di qualità, sia funzioni e servizi di interesse pubblico garantendo un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema insediativo e relazionale esistente proponendo un progetto che:

- Curi l'integrazione tra la nuova edificazione e l'edificato esistente attraverso la composizione accurata dei nuovi volumi, minimizzando l'alterazione della morfologia naturale e valorizzandola adattando il progetto alla topografia, sfruttando le caratteristiche climatiche e le geometrie solari del luogo;
- Prediliga trasformazioni di alto valore identitario con la creazione di nuovi luoghi urbani costruendo il nuovo paesaggio urbano della città;



- Preveda involucri edilizi che utilizzino tecnologie avanzate di bioedilizia (uso di materiali ecocompatibili e di tecniche costruttive per il risparmio energetico), con materiali e colori coerenti al contesto;
 - Preveda spazi aperti (strade, parcheggi, aree verdi e aree di pertinenza dei lotti) che garantiscano un'elevata qualità in termini di assetto complessivo e scelte di realizzazione, garantendo una progettazione attenta al microclima locale per il comfort termoigrometrico degli spazi esterni (alberature, pavimentazioni, ecc.);
 - Garantisca un'idonea urbanizzazione dell'area (reti fognarie separate, allacciamento rete potabile e non potabile, reti telematiche, elettriche e gas/metano) prevedendo che tutte le reti seguano un unico tracciato, la cui larghezza e il cui manto di copertura consentano di eseguire opere e manutenzioni senza interventi distruttivi (es. corridoio in manto erboso o in terra battuta);
3. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento a quanto definito dal P.S., sono le seguenti:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	TUTTE
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	DC1, DC4, DC5, DC6
SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)	SP1, SP2, SP3, SP4, SP5, SP6, SP7

4. Negli ATR il P.P. si attua mediante I.E.C. volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti; è tuttavia ammissibile il ricorso al P.U.A. (di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito).

Essendo la quantità globale di aree per servizi derivante dalle previsioni del P.U.C. garantita nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge in tale ZTO è ammesso il ricorso alla monetizzazione degli standard urbanistici.

5. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

LM (mq)	IT (mc/mq)	RC (%)	IPT (%)
800	1,00	50%	50%
HE (ml)	DC (ml)	DF (ml)	
10,50	5,00	10,00	
DS (ml)			
ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00	ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00	ml 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00	

6. Negli ATR è necessario predisporre all'interno degli edifici idonee aree e/o garage per la sosta dei mezzi privati, nella misura di 1,0 mq per ogni 10 mc di costruzione e comunque di un posto auto coperto, singolo o collettivo, per ogni alloggio. Potranno essere comunque realizzate eventuali sistemazioni a parcheggio delle aree aperte interne al lotto di pertinenza in eccedenza a quanto sopra.

ART.5. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI (F)

1. Gli "Ambiti di Trasformazione per Servizi (ATS)" comprendono le parti del territorio destinate prioritariamente all'acquisizione pubblica dei suoli e alla realizzazione di attrezzature per il soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968. Tali ambiti sono individuati sulla base delle vocazioni e le effettive necessità della struttura insediativa e delle sue diverse parti, e per la loro posizione strategica possono contribuire notevolmente al miglioramento della qualità urbana.
2. Gli ATS sono soggetti alla redazione di un Progetto di Opera Pubblica.
3. Le aree di cui al presente articolo, che non siano già acquisite al patrimonio pubblico comunale alla data di approvazione del presente P.P., possono essere acquisite, trasformate e gestite:
 - Come impianto pubblico realizzato e gestito dall'Ente istituzionalmente competente;
 - A cura dei privati, singoli o associati, come di seguito specificato;



- In forma mista attraverso formule di coordinamento e/o partnership dell'azione e delle risorse pubbliche e private nel rispetto del perseguimento delle finalità di interesse pubblico degli interventi.
- Nei casi in cui le aree di cui al presente articolo non vengano cedute al Comune e/o ad altro soggetto pubblico e/o con finalità pubbliche sulle stesse dovrà essere costituito un vincolo di destinazione d'uso pubblico.
4. Qualora enti e/o privati, singoli o associati, vogliano presentare un progetto per la realizzazione e la gestione di un servizio di uso pubblico questi dovranno predisporre idoneo P.U.A. che dovrà avere le caratteristiche di cui all'ART.10; in questo caso l'intervento dovrà essere compatibile con gli interessi generali ed i programmi dell'Amministrazione stessa e nella dovrà essere stipulata una convenzione tra le parti nella quale siano espressamente definiti:
 - a) Le modalità tecniche di utilizzo dell'area con particolare riferimento alle aggregazioni di attività, al fine di garantirne la specifica funzionalità;
 - b) Le modalità di esercizio degli impianti con il regolamento di fruizione da parte della cittadinanza.
 5. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

ATS	DESTINAZIONE	PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI					
		RC	IPT	HE	DC	DF	DS
		(%)	(%)	(ML)	(ML)	(ML)	(ML)
1	Aree per parcheggi	20	80	H del contesto di riferimento	5,00	10,00	10,00
2	Aree per parcheggi	20	80				
3	Attrezzature di interesse comune	50	50				
4	Attrezzature di interesse comune	50	50				
5	Attrezzature di interesse comune	50	50				
6	Attrezzature di interesse comune	50	50				
7	Aree per spazi pubblici attrezzati	60	40				
8	Aree per spazi pubblici attrezzati	60	40				
9	Aree per spazi pubblici attrezzati	60	40				
10	Aree per parcheggi	20	80				
11	Aree per spazi pubblici attrezzati	60	40				

6. Nei casi di Ristrutturazione Edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione dell'esistente, se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, potrà rimanere inalterata.
7. Per gli ATS con destinazione "Attrezzature di interesse comune" le superfici di pertinenza da riservare a verde e parcheggio devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.
8. Per gli ATS con destinazione "Aree per spazi pubblici attrezzati" le superfici di pertinenza da riservare a verde e parcheggio devono essere dimensionate secondo le diverse tipologie di progetto, avendo riguardo alla normativa nazionale e regionale.

Per gli impianti sportivi è consentita la realizzazione di strutture a supporto della fruizione dell'area (spogliatoi, servizi, ecc.) aventi le seguenti caratteristiche:

RC (%)	HE (ML)
20%	4,00

È ammessa la realizzazione (con esclusione di modifiche dell'andamento naturale del suolo) di piccoli impianti scoperti di gioco per bambini e strutture per la vendita di generi di ristoro, bevande ecc. aventi le seguenti caratteristiche:



RC (%)	HE (ML)	SC (Mq)
5%	4,00	Minima mq 20,00, Massima mq 100,00

Le strutture dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- Caratteristiche di precarietà e facile amovibilità della struttura. La precarietà delle strutture è legata all'uso stagionale di esse, ovvero l'obbligo della loro periodica rimozione, da determinarsi in fase di gestione del Piano Strutturale con atto dell'organo collegiale comunale competente;
- Struttura ed infissi in legno;
- Manto di copertura in coppi di laterizio o a manto erboso.

La gestione pubblica delle strutture può essere anche concessa (mediante apposita convenzione) a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione dell'area a cura del soggetto privato.

9. Gli ATS con destinazione "Aree per parcheggi" devono essere realizzati utilizzando forme e materiali di pavimentazione tali da non comportare la totale impermeabilizzazione del suolo.

ART.6. AMBITI DI TRASFORMAZIONE TURISTICA (D)

1. Gli "Ambiti di Trasformazione Turistica (ATT)" comprendono le parti del territorio localizzate all'interno del territorio urbano o al margine di esso destinate a realizzare nel territorio comunale una rete di servizi ricreativi, turistici e di accoglienza ispirati al coinvolgimento esperienziale dei visitatori.

2. Negli ATT le trasformazioni promosse devono porre particolare attenzione a:

- Curare l'integrazione tra la nuova edificazione e l'edificio esistente attraverso la composizione accurata dei nuovi volumi, minimizzando l'alterazione della morfologia naturale e valorizzandola adattando il progetto alla topografia, sfruttando le caratteristiche climatiche e le geometrie solari del luogo;
- Prevedere involucri edilizi che utilizzino tecnologie avanzate di bioedilizia (uso di materiali ecocompatibili e di tecniche costruttive per il risparmio energetico), con materiali e colori coerenti al contesto;
- Preveda spazi aperti (strade, parcheggi, aree verdi e aree di pertinenza dei lotti) che garantiscano un'elevata qualità in termini di assetto complessivo e scelte di realizzazione, garantendo una progettazione attenta al microclima locale per il comfort termoigrometrico degli spazi esterni (alberature, pavimentazioni, ecc.);

3. Le destinazioni d'uso ammesse in riferimento a quanto definito dal P.S., sono le seguenti:

<u>DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)</u>	<u>DT1, DT2</u>
<u>DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)</u>	<u>DC4</u>
<u>SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICO INTERESSE (SP)</u>	<u>SP1, SP5, SP6, SP7</u>

4. Negli ATT il P.P. si attua mediante la predisposizione di un P.U.A. di iniziativa privata (esteso all'intero ambito) volto a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità edilizie e degli spazi scoperti.

5. Ai fini dell'edificazione si applicano i seguenti parametri urbanistici, edilizi e sulle distanze:

<u>IT (MC/MQ)</u>	<u>RC (%)</u>	<u>IPT (%)</u>
<u>1,00</u>	<u>30%</u>	<u>70%</u>
<u>HE (ML)</u>	<u>DC (ML)</u>	<u>DF (ML)</u>
<u>H del contesto di riferimento</u>	<u>5,00</u>	<u>10,00</u>
<u>DS (ML)</u>		



<u>ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00</u>	<u>ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00</u>	<u>ml 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00</u>
--	--	---

6. Il P.U.A. dovrà prevedere una superficie a standard da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non inferiore a quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/1968. All'interno dell'area inoltre le superfici scoperte dovranno essere sistemate a verde ed opportunamente attrezzate.



TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO

**ART.7. ATTUAZIONE DEL PIANO PROGRAMMATICO**

1. Il P.P. si attua, secondo quanto stabilito dalle presenti norme, per mezzo di:
 - a) Interventi Edilizi Convenzionati (I.E.C.);
 - b) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
 - c) Progetto di Opera Pubblica (OOPP).
2. I vincoli preordinati all'esproprio possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata: in tal caso al proprietario o avente titolo è dovuto un indennizzo nella misura e con le modalità previste dalla normativa vigente ovvero adeguate forme di compensazione.

ART.8. INTERVENTO EDILIZIO CONVENZIONATO (I.E.C.)

1. L'Intervento Edilizio Convenzionato si configura come un intervento diretto in cui le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata
2. Con L'I.E.C. il richiedente il titolo abilitativo si impegna a completare le opere di urbanizzazione mancanti e/o a cedere gratuitamente alla AC le aree delle stesse.
3. La convenzione è approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.
4. Possono essere oggetto di convenzionamento una o più delle seguenti fattispecie:
 - a) Le caratteristiche morfologiche degli interventi;
 - b) La realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale;
 - c) La realizzazione e cessione gratuita (o assoggettamento all'uso pubblico) dei sedimi e delle opere di urbanizzazione primaria previste del Piano e/o di quelle necessarie all'insediamento, ivi comprese le aree destinate a parcheggio e verde di base, entro tre anni dalla data di rilascio o presentazione della prima istanza edilizia e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità;
 - d) La cessione gratuita o assoggettamento all'uso pubblico delle aree per urbanizzazione secondaria all'atto del rilascio o presentazione della prima istanza edilizia, o la loro monetizzazione qualora ammesso dalla presenti norme;
 - e) Termini e modalità gestionali degli spazi pubblici o d'uso pubblico;
 - f) Garanzie finanziarie per l'attuazione degli obblighi assunti.

ART.9. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)

1. Il P.P. indica le parti del territorio nelle quali il rilascio del permesso di costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un P.U.A.; il P.U.A. può essere d'iniziativa pubblica e/o privata.
2. I P.U.A. sono quei piani che, in accordo con le previsioni del P.U.C. e degli A.P.I., precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione. Rientrano tra questi:
 - a) Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della L. 1150/1942 e s.m.i.;
 - b) Piani di Lottizzazione, di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m.i.;
 - c) Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L. 167/1962 e s.m.i.
 - d) Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della L. 865/1971 e s.m.i.;
 - e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della L. 457/1978 e s.m.i.
3. Il P.U.A. è sempre richiesto come presupposto per il rilascio del permesso di costruire in comprensorio assoggettato per la prima volta alla edificazione e del tutto carente di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.



4. Nell'ambito dei P.U.A., per strutture particolarmente rilevanti, per collocazione, dimensione o funzione, l'Amministrazione Comunale potrà assumere l'iniziativa o richiedere alla proprietà di svolgere concorsi di progettazione urbanistica o architettonica.
5. I P.U.A. devono rispettare le destinazioni funzionali, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per le rispettive zone. Detti piani oltre a rispettare le dimensioni imposte dalla normativa devono comprendere tutti i suoli, delimitati da confini di zone omogenee.

ART.10. LE CARATTERISTICHE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Il P.U.A. deve definire:
 - a) La massima edificazione nei limiti di applicazione degli Indici Urbanistici di zona;
 - b) Le opere di urbanizzazione conseguenti all'edificazione da realizzare e da cedere al Comune;
 - c) Gli spazi pubblici e le aree da realizzare e/o cedere al Comune;
 - d) La tipologia dei fabbricati di nuova costruzione e la disciplina dei fabbricati esistenti.
2. Non costituiscono varianti al P.U.C.:
 - a) La verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e in ogni caso le modifiche tecniche obbligatorie;
 - b) La precisazione dei tracciati viari;
 - c) Le modificazioni del perimetro del P.U.A. rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici e idrogeologici;
 - d) Le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 3 comma 1 lettere a), b), c) e d);
 - e) Le modifiche o diversa dislocazione, nel perimetro del P.U.A., degli insediamenti, dei servizi o attrezzature, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e che non incidono sul dimensionamento globale del piano, sugli indici di fabbricabilità e sulla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico nel rispetto del D.M. 1444/1968;
 - f) Gli interventi in attuazione dell'articolo 7 della L.R. 19/2009.
3. Al P.U.A. deve essere allegato uno schema di convenzione, già sottoscritto dai soggetti attuatori, disciplinante i rapporti tra questi ed il Comune. La convenzione disciplina compiutamente i rapporti tra i soggetti proprietari degli immobili inclusi nel P.U.A. e/o i loro aventi causa, ed il Comune; essa deve prevedere:
 - a) L'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria negli Ambiti di Trasformazione;
 - b) L'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
 - c) L'obbligo ad eseguire tutte le opere previste, pubbliche e private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
 - d) La cessione gratuita degli standard urbanistici compresi nel P.U.A.;
 - e) Le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;
 - f) La quota di edilizia convenzionata che eventualmente si intende realizzare negli ATR.

ART.11. DISCIPLINA DEI MANUFATTI ESISTENTI ALL'INTERNO DEL P.U.A.

1. È possibile ipotizzare la non demolizione dei manufatti esistenti e utilizzati all'interno degli Ambiti di Trasformazione, con conservazione delle superfici esistenti, solo nel caso in cui la destinazione d'uso è compatibile con quelle previste dal P.U.C.



2. Nel caso in cui i manufatti, all'interno delle previsioni del P.U.A., siano conservati con le loro destinazioni d'uso, in quanto compatibili con le previsioni del P.U.C., non saranno considerati nel calcolo della massima edificazione:
 - a) Le superfici lorde di questi manufatti;
 - b) La loro area di sedime;
 - c) I suoli liberi da edificazione connessi a tali manufatti in ragione del nesso di pertinenzialità e/o lotto di riferimento e/o connessione funzionale quale risultante dai titoli abilitativi o da procedure di condono edilizio.
3. La non considerazione di tali aree nel calcolo della massima edificazione possibile all'interno del P.U.A. determina che questa conservazione non contribuisce alla formazione di carico urbanistico, non considera i manufatti nella distribuzione nelle aliquote residenziali/produttive e comporta, conseguentemente, la rideterminazione della SL della Area di Trasformazione; il fabbisogno di standard residenziali sarà quindi calcolato rispetto agli abitanti da insediare con il progetto di P.U.A.
4. I titolari di questi manufatti esistenti ed utilizzati, manifestano formalmente al soggetto promotore la loro volontà di non partecipare alla trasformazione; il mancato riscontro al formale invito a partecipare alla trasformazione, effettuato con notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine di trenta giorni, equivale a manifestazione di non volontà alla trasformazione.
5. Il P.U.A. dovrà disciplinare, attraverso le Norme Tecniche di Attuazione, gli interventi ammissibili (interventi non comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, senza possibilità di utilizzazione a fini edificatori delle aree connesse) e tutte le misure atte ad armonizzare la permanenza di questi immobili con il nuovo assetto morfologico dell'Ambito di Trasformazione. Le N.T.A. del P.U.A. provvederanno, inoltre, a disciplinare eventuali forme e relativi oneri di successiva utilizzazione di infrastrutture, attrezzature e servizi connessi alla realizzazione del P.U.A.
6. La conservazione di manufatti edilizi, comunque, costituendo elemento derogatorio alle procedure di realizzazione dell'Ambito di Trasformazione, è determinata dalla impossibilità di delocalizzazione manufatti ad uso produttivo in atto, o dalla impossibilità di allocare in altre residenze gli abitanti insediati, o dalla eccessiva onerosità dei procedimenti di esproprio e/o demolizione, e dovrà essere adeguatamente proposta e motivata dal P.U.A.:
 - a) Dimostrando la compatibilità funzionale dei manufatti e delle aree rispetto alle destinazioni d'uso previste dal P.P. per l'Ambito di Trasformazione;
 - b) Dimostrando la compatibilità dei manufatti e delle aree rispetto al progetto complessivo di riassetto morfologico dell'area;
 - c) Prevedendo che per i manufatti in questione si possano effettuare esclusivamente interventi non comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso.

ART.12. ESPROPRIAZIONE DEGLI IMMOBILI PER L'ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

1. Gli immobili espropriati per l'attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica sono acquisiti dai soggetti esproprianti nel rispetto delle disposizioni di cui al D.P.R. 327/2001.
2. Se l'espropriazione è eseguita dal Comune, gli immobili sono acquisiti al patrimonio comunale e il Comune può cederne la proprietà o, in caso di vincolo di indisponibilità, concedere gli stessi in diritto di superficie a terzi per la edificazione, previo esperimento di procedure ad evidenza pubblica, in esito alle quali è stipulata apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.
3. La concessione a terzi per la edificazione non può eccedere il termine massimo di quarantacinque anni.