



# **ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI (A.P.I.) PIANO URBANISTICO COMUNALE**



**Il Sindaco**

Dott. Francesco Morra

**Responsabile Ufficio di Piano**

arch. Giuseppe Braione

## INDICE

1.Normativa e contenuti .....	2
2.Obiettivi .....	3
3.Compilazione .....	4
4.Procedura di approvazione.....	6
5.Contenuti del Piano urbanistico comunale.....	6
6.Interventi previsti nel triennio 2022-2024 .....	7
Programma triennale delle opere pubbliche 2022-2024.....	7
7.Attuazione delle trasformazioni edilizie e urbanistiche .....	9
Attuazione interventi diretti.....	10
Attuazione degli interventi indiretti .....	11
8.Norme tecniche degli A.P.I.....	11
TITOLO I - Disposizioni preliminari .....	11
Articolo 1- Finalità .....	11
Articolo 2- Contenuti .....	11
TITOLO II - Disposizioni generali .....	11
Articolo 3- Elaborati degli A.P.I. ....	11
Articolo 4- Durata .....	11
Articolo 5- Conformità al Puc.....	11
Articolo 6- Coordinamento con la programmazione delle opere pubbliche .....	12
TITOLO III – Programmazione ed efficacia degli interventi .....	12
Articolo 7- Il programma 2022-2024 .....	12
Articolo 8- Modificabilità degli interventi .....	12
Articolo 9- Dichiarazione di pubblica utilità degli interventi .....	12
Articolo 10 - Trasformazioni delle Zto e procedura di attuazione del Puc.....	13

## 1. Normativa e contenuti

Con la LR 16/2004, *Norme sul Governo del Territorio*, la Regione Campania, in particolare con l'art. 25, definisce gli *Atti di programmazione degli interventi* (A.P.I.), precisando, al comma 3, che essi hanno valore ed effetti dei *Programmi pluriennali di attuazione* (Ppa), disciplinati dall'art. 13 della legge 10/1977.

La LR 16/2004, inoltre, al comma 1 dell'art. 25, specifica che gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione, disciplinati dagli A.P.I., devono essere conformi alle previsioni del *piano urbanistico comunale* (Puc) e senza modificarne i contenuti e realizzati nell'arco temporale di 3 anni.

Gli A.P.I., in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione, possono prevedere:

- a) le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- b) le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;
- c) la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;
- d) la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.

Gli A.P.I. hanno valore ed effetti, oltre che dei Ppa di cui all'art. 13 della legge 10/1977, anche dell'art. 5 della LR 19/2001, e si coordinano con il bilancio pluriennale comunale.

Per le opere pubbliche o di interesse pubblico la delibera di approvazione degli A.P.I. comporta la dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità e urgenza dei lavori previsti negli stessi, nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

Il programma triennale per la realizzazione di opere pubbliche, di cui all'art. 14 della legge 109/1994 e s.m.i., si coordina con le previsioni degli A.P.I.. Gli A.P.I. stabiliscono altresì gli interventi eventualmente da attuare tramite società di trasformazione urbana.

Si tratta, quindi, dello strumento mediante il quale l'Amministrazione Comunale provvede a organizzare, coordinare e finanziare gli interventi propri e degli operatori pubblici e privati sul territorio per il triennio a venire, evitando che essi avvengano in modo episodico, casuale e disordinato al fine di garantire uno sviluppo razionale del processo insediativo.

In particolare gli A.P.I., in coordinamento con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche del Comune e tenendo conto delle priorità di sviluppo e di trasformazione del territorio, rappresentano il momento della programmazione a breve termine dell'attuazione dei lineamenti strategici definiti

dalle disposizioni strutturali di PUC (Piano Strutturale) e delle ulteriori specificazioni operate dalle disposizioni programmatiche (Piano Programmatico).

Gli A.P.I., pertanto, rappresentano un'opportunità per individuare, sulla scorta delle linee fondamentali individuate dal PUC nel suo complesso, un insieme integrato di interventi condivisi e coerenti, cui dare priorità di realizzazione e sui quali far convergere le risorse, le competenze e l'impegno alla loro realizzazione di una pluralità di soggetti nel generale interesse della collettività.

## **2. Obiettivi**

Gli A.P.I. hanno tre obiettivi fondamentali:

1. localizzare, temporizzare e coordinare tra loro gli interventi sul territorio, per evitare che essi avvengano in modo episodico, casuale e disorganico;
2. raccordare la pianificazione del territorio, e cioè le previsioni che lo concernono, alla programmazione economico-finanziaria comunale;
3. garantire l'attuazione del programma formulato, eventualmente attraverso la forzata trasformazione delle aree individuate.

Occorre subito precisare che gli A.P.I. non sono un piano urbanistico, ossia non sono uno strumento di pianificazione attuativo del Puc; esso è soltanto un programma operativo mediante il quale l'Amministrazione comunale (AC) organizza, coordina e finanzia gli interventi propri e dei cittadini sul territorio, per un determinato periodo di tempo di tre anni. In sostanza, gli A.P.I. costituiscono il presupposto ed il supporto politico-amministrativo dei Piani urbanistici attuativi (Pua) e del rilascio dei Permessi di costruire (PdC) relativi agli interventi ad essi assoggettati.

Gli A.P.I. servono, dunque, ad individuare dove e come si produrranno gli interventi pubblici e privati sul territorio nell'arco temporale considerato, precisando le aree che potranno essere edificate e le opere di urbanizzazione che dovranno essere correlativamente attuate.

Grazie agli A.P.I., dunque, l'Ac dovrebbe non inseguire l'attività edilizia privata con interventi urbanizzativi episodici e sordinati ma individuare a priori le aree di intervento privato, escludendo di massima ogni rilevante attività edificatoria al di fuori di esse, programmando la localizzazione, l'entità e l'epoca di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, garantendone così la presenza, o almeno la loro contemporanea realizzazione, all'iniziativa privata ammessa.

Lo strumento programmatico intende, quindi, razionalizzare il riassetto e lo sviluppo degli abitati, correlando strettamente l'attività edificatoria al processo di infrastrutturazione del territorio. È possibile ottenere ciò:

- a) delimitando gli ambiti territoriali in cui concentrare, se non tutti, almeno la maggior parte degli interventi di nuova edificazione;

- b) rendendo obbligatori, pena esproprio delle aree, gli interventi edilizi programmati, in modo da assicurare la produttività delle opere urbanizzative ad essi correlate e contestualmente attuate;
- c) coprendo i costi dell'urbanizzazione, o la maggior parte di essi, con adeguati contributi da imporre ai promotori degli interventi edilizi.

In definitiva, è possibile affermare che gli A.P.I. dovrebbero avere la natura di uno strumento amministrativo, e non regolamentare, non privo di alcuni elementi da strumento urbanistico esecutivo, ovvero di quelli necessari ad una organica proiezione operativa delle scelte di piano.

Inoltre, dovrebbero avere ad oggetto la programmazione dei più importanti interventi di sviluppo urbanistico, ovverosia quelli relativi alle zone di espansione ed alle ristrutturazioni urbanistiche di un certo rilievo, quali, ad esempio, quelle interessanti aree industriali dismesse di media o di grande estensione.

Gli A.P.I. dovrebbero, altresì, valere a coordinare dette iniziative di sviluppo urbanistico con gli interventi aventi ad oggetto infrastrutture e altre opere di urbanizzazione interessanti la zona.

Una valutazione qualitativa e quantitativa degli effetti sul territorio degli interventi previsti dal Puc consentirebbe di individuare quelli attuabili con priorità nel triennio di riferimento.

### **3. Compilazione**

Lo studio degli A.P.I. deve prendere le mosse da una accurata ricognizione dello stato di urbanizzazione del territorio, cioè dal rilievo scrupoloso di tutte le opere urbanizzative primarie e secondarie, esistenti, in corso di attuazione o di imminente attuazione.

Si devono considerare anche gli interventi che concernono aree già urbanizzate quali sono, di norma, quelle del centro edificato. Infatti, nel caso di centri edificati caratterizzati da rilevante porosità, i relativi interventi non possono trascurarsi senza sconvolgere e, al limite, vanificare gli stessi obiettivi della programmazione.

L'attenta analisi dello stato dell'urbanizzazione e degli eventuali programmi urbanizzativi pubblici consentirebbe, quindi, di delimitare le aree di intervento, cioè le aree nelle quali, durante il periodo di validità degli A.P.I., saranno predisposti gli eventuali Interventi urbanistici preventivi (Iup), verranno progettate ed attuate le opere urbanizzative mancanti e saranno concesse le iniziative edificatorie private mediante rilascio di PdC.

È chiaro che, nella scelta delle aree di intervento, l'Ac dovrà considerare criticamente tutte le iniziative private e pubbliche programmate. Inoltre, essa si dovrà attenere ad alcuni elementari criteri di razionalità operativa, quali:

- a) scegliere le aree che, a parità di estensione o possibilità edificatorie, siano più agevolmente e più economicamente urbanizzabili;

- b) scegliere le aree che, a parità di costi urbanizzativi, razionalizzano e rendano più organico lo sviluppo dell'abitato;
- c) scegliere le aree che, a parità di tutte le altre condizioni, corrispondano alle attese operative e ai propositi di intervento dei loro proprietari.

Pertanto, verranno incluse anzitutto negli A.P.I. le aree già urbanizzate, per le quali l'Ac non deve affrontare alcuna ulteriore spesa.

In secondo luogo, ove l'Ac disponga di altre risorse finanziarie, verranno incluse le opere previste nel programma triennale delle opere pubbliche e le altre aree necessarie a completare il presunto fabbisogno triennale, tenendo conto di eventuali richieste dei privati.

Circa il fabbisogno arretrato di opere di urbanizzazione, non è ragionevolmente pensabile che, col primo A.P.I. se ne debba prevedere l'integrale soddisfacimento, né, d'altra parte, si può bloccare ogni espansione, in attesa di tale integrale soddisfacimento.

Pertanto, gli A.P.I. devono individuare senz'altro le aree e le opere necessarie per attuare, o completare, l'urbanizzazione di tutte le aree di intervento previste, tenendo però conto anche dei fabbisogni arretrati, cioè programmando l'attuazione di opere nelle zone già costruite, siano esse esterne oppure interne al perimetro del centro edificato, per completarne o migliorarne l'urbanizzazione.

Calcolati i fabbisogni di opere e di aree, si tratterà quindi di valutarne la spesa. L'analisi dei costi, sia pure sommaria, va effettuata distintamente per categorie (opere di urbanizzazione primaria ed opere di urbanizzazione secondaria) ed articolata per singole classi di opere (strade, parcheggi, servizi canalizzati, verde primario, attrezzature scolastiche, attrezzature generali, verde pubblico, ecc.).

Il piano di riparto degli oneri di urbanizzazione dovrà distinguere, qualificandone l'ammontare, le spese che:

1. l'Ac assumerà a suo carico;
2. saranno accollate agli altri operatori pubblici e privati.

Per le prime, l'Ac, in coerenza con la programmazione generale della propria attività, dovrà attentamente considerare la sua effettiva capacità di spesa, data l'ovvia necessità di programmare l'assunzione in appositi capitoli di bilancio, per gli anni di validità degli A.P.I., o di fare affidamento, per molti interventi, su presumibili contributi statali o regionali.

Per le seconde l'Ac dovrà contabilizzare gli introiti presunti a titolo di contributo di costruzione, eventualmente distinguendone le componenti, e cioè la quota relativa agli oneri di urbanizzazione e la quota relativa al costo di costruzione, o le quote sostitutive di quest'ultima, per gli edifici industriali ed artigianali. Dovrà, inoltre, contabilizzare eventuali altri contributi che i lottizzatori saranno tenuti a conferirle in assolvimento dei corrispondenti obblighi assunti per convenzione.

È chiaro che la somma degli stanziamenti di bilancio e dei proventi sopra descritti dovrebbe coprire il costo globale degli interventi urbanizzativi previsti.

Infine, l'eventuale corpo di modalità operative o di criteri attuati, disciplinerà il susseguirsi degli A.P.I.; le loro modifiche o integrazioni; gli obblighi, per i proprietari di aree incluse nel programma, circa la richiesta e l'obbligatoria utilizzazione del PdC, con o senza l'approvazione preventiva di un Iup, e l'ultimazione delle opere; i poteri di intervento dell'Ac in caso di inadempienza; la validità temporanea di un programma scaduto, ecc.

#### **4. Procedura di approvazione**

Gli A.P.I. sono approvati dal Consiglio comunale (Cc), ai sensi dell'art. 25 della LR 16/2004 che precisa, altresì, come essi abbiano valore ed effetti dei *Programmi pluriennali di attuazione* (Ppa), disciplinati dall'art. 13 della legge 10/1977. Le disposizioni dell'art. 13 della legge 10/1977 stabiliscono che l'attuazione degli strumenti urbanistici generali debba avvenire sulla base di Ppa che delimitano le aree e le zone – incluse o meno in piani particolareggiati o in piani convenzionati di lottizzazione – nelle quali debbono realizzarsi, anche a mezzo di comparti, le previsioni di detti strumenti e le relative urbanizzazioni. Inoltre, la legge 10/1977 prescrive che, fino all'approvazione dei Ppa, l'attuazione dei piani urbanistici avvenga soltanto su aree dotate di opere di urbanizzazione o per le quali esista l'impegno dei concessionari a realizzarle.

Trattandosi di un semplice documento amministrativo di politica urbanistica, la procedura di approvazione degli A.P.I. deve essere particolarmente semplificata.

Per i trienni successivi potrebbe, quindi, essere deliberato dal Cc, tenuto conto delle istanze e delle proposte pervenute in seguito a pubblico avviso, oltre che delle previsioni di piani e programmi sovracomunali e regionali nonché della programmazione generale e delle previsioni di bilancio. La stessa procedura si potrebbe seguire per varianti o integrazioni.

Per quanto riguarda il rispetto del principio della partecipazione, è previsto l'obbligo dei Comuni a dare alla collettività interessata comunicazione dell'avvio di un procedimento finalizzato all'approvazione di un nuovo Puc; tale approccio è estendibile agli A.P.I., al fine di consentire a gruppi sociali, associazioni, e a tutti i soggetti pubblici e privati interessati, di proporre iniziative e di fornire apporti ritenuti utili ai fini di un migliore esercizio delle funzioni di programmazione urbanistica. Ai sensi della normativa, non è prevista la pubblicazione degli A.P.I. ai fini della presentazione delle osservazioni, in quanto ciò finirebbe con il rendere lungo l'iter di formazione degli A.P.I. che, per evidenti ragioni, è opportuno vengano approvati in tempi brevi.

D'altronde, il principio della partecipazione può considerarsi rispettato quando risulta prevista la comunicazione dell'avvio del procedimento preordinato all'approvazione degli A.P.I. e, quindi, viene consentito a tutti gli interessati di proporre iniziative e di dare apporti.



## 5. Contenuti del Piano urbanistico comunale

Il territorio comunale è suddiviso nelle Zone territoriali omogenee (Zto).

Le Zto, e le relative sottozone, individuate nelle presenti norme e nelle tavole del Puc, sono le seguenti:

<b>Zona territoriale omogenea</b>	<b>Sottozona</b>
Zona A	A1 - interesse storico-artistico A2 - di impianto storico
Zona B	B1 -Urbana consolidata B1*-In corso di trasformazione B2-riconversione
Zona C	C1.i - residui di piano C2 - progetti speciali C3 - comparti di riqualificazione C4 - comparti misti C5 - completamento
Zona D	D1 - produttiva esistente D2 -produttiva di completamento D3 - turistico ricettiva D4 -produttiva per servizi D5 -archeologia industriale
Zona E	Zone agricole di tutela paesaggistica e salvaguardia idrogeologica Zone agricole ordinarie Zone agricole di salvaguardia periurbane
Dotazioni territoriali	Istruzione di base e dell'obbligo Verde attrezzato per il gioco e lo sport Parcheggi Attrezzature di interesse comune

## 6. Interventi previsti nel triennio 2022-2024

La redazione del Puc di Pellezzano si pone la finalità di perseguire lo sviluppo socio-economico del territorio, in coerenza con i modelli di sostenibilità, di partecipazione e di concertazione.

Gli obiettivi generali del processo di pianificazione per il Comune di Pellezzano possono essere così sintetizzati:

- conferimento di sostenibilità al territorio urbanizzato e trasformabile;
- riordino e riqualificazione del territorio per lo sviluppo delle attività produttive.
- salvaguardia delle valenze ambientali e del patrimonio storico-artistico e archeologico;
- rafforzamento della Rete ecologica e tutela del sistema ambientale attraverso il mantenimento di un alto grado di naturalità del territorio non urbanizzato, e la minimizzazione degli impatti degli insediamenti presenti;



- razionalizzazione e potenziamento del sistema della mobilità.

### **Programma triennale delle opere pubbliche 2022-2024**

Il Programma triennale delle opere pubbliche (Ptop) 2022-2024 (Allegato 1), interamente recepito dai Primi A.P.I., è stato articolato secondo le priorità (Tabella 1) previste dall'Autorità LL.PP., normate dall'Art.3 comma 11, art. 6 commi 10,11 DM 14/2018.

Il Ptop 2012-2014 si compone di tre schede:

- scheda A - quadro delle risorse disponibili;
- scheda D - articolazione della copertura finanziaria;
- scheda E – interventi ricompresi nell'elenco annuale 2022

Tabella 1 – Priorità di intervento del Programma triennale delle opere pubbliche 2022/2024 del Comune di Pellezzano.

1	Lavori di ricostruzione, riparazione e ripristino conseguenti a calamità naturali
2	Lavori di completamento di opere pubbliche incomplete
3	Lavori di manutenzione e di recupero del patrimonio esistente
	Lavori con progetti definitivi o esecutivi già approvati
	lavori cofinanziati con fondi europei
	Lavori per i quali ricorra la possibilità di finanziamento con capitale privato maggioritario
4	Altri lavori

La disponibilità finanziaria complessiva per il triennio è di € 44.289.689,25 ripartiti in € 25.748.380,85 per il primo anno, € 12.487.696,40 per il secondo, e € 6.053.612,00 per il terzo. Tali risorse vengono impiegate per realizzare 33 interventi, di cui 17 nella prima annualità (2022):

- 1) Sistemazione idraulico-forestale del Vallone Tullio in frazione Coperchia
- 2) Manutenzione straordinaria e messa in sicurezza dei tratti stradali di via Nofilo e via V. Emanuele
- 3) Messa in sicurezza e adeguamento della viabilità In frazione Coperchia e frazione Capezzano
- 4) Ristrutturazione e adeguamento di edifici sociali comunali in via Nassiria fraz. Coperchia e via Petrarola di Pellezzano Capoluogo

- 5) PNRR Missione 2 Comp. 3 Investimento 1.1 Costruzione di nuove scuole mediante sostituzione di edifici. Lavori di realizzazione di un nuovo polo scolastico dell'Istituto comprensivo in via Russo della frazione Coperchia
- 6) Adeguamento del sistema di trasporto scolastico a principi di eco sostenibilità ambientale acquisto di n. 3 bus elettrici e realizzazione dei punti di ricarica
- 7) Ristrutturazione e funzionalizzazione dell'immobile sito alla via Fravita, fraz. Capezzano inclusa la progettazione e realizzazione del centro di cottura a ridotto impatto ambientale, nonché la gestione dei servizi di micronido del centro polifunzionale diurno per minori e del servizio di ristorazione scolastica. PROJECT FINANCING
- 8) Manutenzione straordinaria delle strade comunali, dei marciapiedi e dell'arredo urbano.
- 9) Demolizione e ricostruzione dell'edificio scolastico in via Santamaria Amato della fraz. Capriglia
- 10) Realizzazione di un asilo nido in via Antonio Vitale in Pellezzano Capoluogo -primo stralcio funzionale-
- 11) Adeguamento sismico dell'edificio da destinare a nuova sede della stazione dei carabinieri in via Russo della fraz. Coperchia
- 12) Messa in sicurezza di tratti di territorio comunale
- 13) Completamento del sistema di videosorveglianza per messa in sicurezza del territorio comunale
- 14) Adeguamento dell'illuminazione pubblica di monumenti con installazione di nuovo impianto elettrico
- 15) Messa in sicurezza dal rischio idrogeologico del vallone Murcolo in frazione Coperchia
- 16) Messa in sicurezza dal rischio idrogeologico di via Filanda e via Gramsci della frazione Capezzano
- 17) Rigenerazione urbana in frazione Capezzano, in frazione Cologna e in Pellezzano Capoluogo

## **7. Attuazione delle trasformazioni edilizie e urbanistiche**

Le trasformazioni edilizie e urbanistiche si attuano, secondo quanto precisato dal Ruec e dalle Nta del Puc, mediante intervento edilizio diretto (Ied), ovvero mediante intervento urbanistico preventivo (Iup) consistente in un piano urbanistico attuativo (Pua).

Le destinazioni d'uso consentite nel Puc sono specificate nel Ruec e nelle Nta del Puc e sono:

Destinazione d'uso	
Residenziale	destinazioni d'uso prevalentemente destinare alla residenza. In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: servizi ricreativi e sociali, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, attività commerciali e pubblici esercizi, uffici pubblici e privati, studi professionali, attrezzature ricettive, laboratori artigianali, purché non rumorosi o, comunque, non inquinanti e, in genere, tutte le attività che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
	Abitazioni
	Abitazioni con studio professionale con prevalenza dell'uso abitativo
	Residence e/o ostelli
	Residenze per anziani
Commerciale	destinazioni d'uso prevalentemente destinate ad esercizi al dettaglio o di vicinato, medie e grandi strutture di vendita con depositi annessi, pubblici esercizi.
	Esercizi commerciali di vicinato (<250 mq)
	Medie strutture di vendita (250– 2500 mq)
	Grandi strutture di vendita (>2500 mq)
	Depositi commerciali
	Esercizi commerciali florovivaistici
Terziario	destinazioni d'uso prevalentemente destinate ad uffici in genere, attività di erogazione di servizi svolte in uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, studi professionali, studi medici, ambulatori, strutture associative e ricreative, istituti di credito e sportelli bancari, centri e istituti di ricerca scientifici e tecnologici
	Terziario diffuso (uffici e studi professionali, ambulatori, studi medici, servizi alla persona e all'impresa)
	Sedi istituzionali, rappresentative, culturali
	Banche, sportelli bancari e uffici postali
	Discoteche e cinema
	Complessi direzionali
	Impianti per lo sport all'aperto
	Attrezzature socio-sanitarie, cliniche
Produttivo	concerne attività manifatturiere di trasformazione e produzione
Artigianale	concerne imprese che non lavorano in serie o che lavorano in serie, purché con

Destinazione d'uso	
	lavorazione non del tutto automatizzata, o che svolge la propria attività nei settori delle lavorazioni artistiche, tradizionali e dell'abbigliamento
	Laboratori, piccolo artigianato
	Artigianato di servizio alla famiglia
	Artigianato produttivo
	Vendita, riparazione e manutenzione autoveicoli
	Industria
	Depositi, magazzini e commercio all'ingrosso
	Logistica
Turistico-ricettive	concerne le destinazioni d'uso destinate ad alberghi, residenze turistico alberghiere, ostelli e motel con le relative attività complementari quali: ristorazione, tavola calda, bar e simili e pubblici esercizi in genere
	Residenze turistiche
	Strutture ricettive alberghiere
	Campeggi
Agricola	Parchi a tema, parchi giochi
	concerne le destinazioni di superfici ed edifici connesse alle attività agricole, quali abitazioni agricole con relative pertinenze, impianti e attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia e l'agriturismo
	Abitazioni agricole e relative pertinenze
	Pertinenze agricole
	Impianti e attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia
	Agriturismo

### Attuazione interventi diretti

L'intervento edilizio diretto (Ied) riguarda tutte le opere, pubbliche o private, che comportino nuove costruzioni o trasformazioni di edifici, del suolo e del sottosuolo.

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo (Iup) e in quelle regolate da Pua approvati, il Puc si attua per Ied, subordinato all'espletamento delle procedure previste dalle leggi vigenti, in relazione alla tipologia di trasformazione edilizia.

### Attuazione degli interventi indiretti

L'intervento urbanistico indiretto o preventivo (Iup) riguarda tutte le trasformazioni edilizie e urbanistiche subordinate alla preventiva approvazione di un Piano urbanistico attuativo (Pua).

Secondo quanto previsto dall'art. 25, comma 2, della LR 16/2004, gli A.P.I. possono dettagliare le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione previsti dal Puc.

## **8. Norme tecniche degli A.P.I.**

### **TITOLO I - Disposizioni preliminari**

#### **Articolo 1 - Finalità**

1. I presenti A.P.I. 2022-2024 definiscono gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione, riqualificazione e di nuova edificazione che il Comune intende realizzare in relazione alla programmazione finanziaria e alla verifica dell'operatività degli impegni dei privati.

#### **Articolo 2 - Contenuti**

1. Gli A.P.I., di cui all'art. 25 della LR 16/2004, redatti in conformità alle previsioni del Puc, prevedono:
  - a. la previsione di acquisizione, anche attraverso esproprio, di eventuali altre aree destinate a spazi pubblici e di uso pubblico, sulla base delle risorse disponibili nei bilanci pluriennali comunali.

### **TITOLO II - Disposizioni generali**

#### **Articolo 3 - Elaborati degli A.P.I.**

1. I presenti A.P.I. sono costituiti dai seguenti elaborati:
  - a. Relazione generale;
  - b. Norme tecniche di attuazione degli A.P.I..

#### **Articolo 4 - Durata**

1. I presenti A.P.I., adottati con delibera del Consiglio comunale (Cc), hanno validità di 3 anni, a far data dalla loro adozione.

#### **Articolo 5 - Conformità al Puc**

1. Le previsioni e le prescrizioni normative degli A.P.I. devono essere conformi alle previsioni del Puc e non possono modificarne i contenuti.

#### **Articolo 6 - Coordinamento con la programmazione delle opere pubbliche**

1. Gli interventi previsti dai presenti A.P.I. devono rispettare le disposizioni previste dal programma triennale delle opere pubbliche e dall'elenco annuale delle opere pubbliche.

2. L'elenco annuale delle opere pubbliche deve prevedere un ordine di priorità degli interventi, per cui sono da ritenersi prioritari i lavori di manutenzione, di recupero del patrimonio esistente, di completamento dei lavori già iniziati, i progetti esecutivi approvati, nonché gli interventi per i quali ricorra la possibilità di finanziamento con capitale privato maggioritario.
3. L'elenco annuale deve contenere l'indicazione dei mezzi finanziari stanziati sullo stato di previsione o sul proprio bilancio, ovvero disponibili in base a contributi o risorse dello stato, della regione o di altri enti pubblici, già stanziati, nei rispettivi stati di previsione o bilanci.

### **TITOLO III – Programmazione ed efficacia degli interventi**

#### **Articolo 7 - Il programma 2022-2024**

1. Le aree interessate dalle previsioni del Puc sono tutte egualmente immediatamente trasformabili.
2. Le previsioni attuabili nel triennio 2022-2024 sono tutte quelle contenute nelle tavole di zonizzazione del Puc (elaborato PO1 – Zonizzazione)
3. Le destinazioni d'uso e gli indici edilizi, nonché le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico, sono quelle definite dalle Nta del Puc e ulteriormente dettagliate, in conformità a queste ultime, dalle presenti Nta.

#### **Articolo 8 - Modificabilità degli interventi**

1. Le quantità edilizie e urbanistiche contenute nel Puc costituiscono dati di natura vincolante, e potranno subire ridimensionamenti durante la fase attuativa sulla base di misurazioni relative all'estensione e allo stato di edificazione delle aree oggetto di intervento effettuate mediante rilievo analitico.
2. Le previsioni relative alle opere di urbanizzazione potranno essere modificate, con deliberazione del Cc, qualora se ne evidenzia la sostituibilità o la non indispensabilità ai fini del conseguimento dei requisiti finali di attuazione degli interventi programmati.

#### **Articolo 9 - Dichiarazione di pubblica utilità degli interventi**

1. Essendo prevista l'iniziativa privata per tutte le destinazioni urbanistiche del Puc, l'inserimento della previsione attuativa delle opere pubbliche o di interesse pubblico all'interno degli A.P.I. non comporta la dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità e urgenza dei lavori previsti.

## Articolo 10 - Trasformazioni delle Zto e procedura di attuazione del Puc

1. Per le Zto del Puc si prefigura lo schema di trasformazione seguente

Zona omogenea		Trasformazioni ammissibili		Procedura di attuazione	Nta
		Categorie di intervento			
Zto A	A1 interesse storico-artistico	- manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo		Ied	Art. 62
	A2 di impianto storico	- manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - ristrutturazione edilizia - ampliamenti		Ied	Art.63
Zto B	B1 Urbana consolidata	- manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia		Ied o PdiCc	Art. 69-72
	B1* In corso di trasformazione	- manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia - nuova costruzione			Art. 73
	B2 riconversione	- ristrutturazione edilizia			Art. 74
Zto C	C1.i residui di piano	C1.1	Nuova costruzione	Iup	Art.77
		C1.2	Nuova costruzione	Iup	Art.78
		C1.3	C1.3a	Iup	Art.79
			C1.3b	PdiCc	
	C2 progetti speciali	si applica, fino alla scadenza prevista dalla convenzione stessa, la disciplina del Pua che li regola		Ied	Art.80
	C3 comparti di riqualificazione	C3.1	Nuova costruzione	Iup	Art.82
		C3.2	Nuova costruzione	Iup	Art.83
	C4 comparti misti	C4.1	Nuova costruzione	Iup	Art.85
		C4.2	Nuova costruzione	Iup	Art.86
		C4.3	Nuova costruzione	Iup	Art.87



Zona omogenea	Trasformazioni ammissibili		Nta
	Categorie di intervento	Procedura di attuazione	
	<b>C5</b> completamento	Nuova costruzione	PdiCc Art.88
<b>Zto D</b>	<b>D1</b> produttiva esistente	sugli edifici esistenti sono ammessi: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - ristrutturazione edilizia;	Ied Art.90
	<b>D2</b> produttiva di completamento	Nuova costruzione	Iup Art. 93
	<b>D3</b> turistico ricettiva	sugli edifici esistenti sono ammessi: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - ristrutturazione edilizia; - ampliamenti secondo le indicazioni delle Nta	Ied Art.95
	<b>D4</b> produttiva per servizi	Nuova costruzione	Ied Art.97
	<b>D5</b> archeologia industriale	- manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia con prescrizioni - ampliamento con le prescrizioni	Ied Art.98-99
<b>Zto E</b>	<b>Zone agricole di tutela paesaggistica e salvaguardia idrogeologica</b>		Ied Artt. da 100 a 110 Art. 111-112
	<b>Zone agricole ordinarie</b>		Ied Artt. da 100 a 110 Art. 114-116
	<b>Zone agricole di salvaguardia periurbane</b>		Ied Artt. da 100 a 110 Art. 117-118
<b>Dotazioni territoriali</b>	Istruzione di base e dell'obbligo	Per le dotazioni esistenti: - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria	Ied e PdiCc Art.119
	Verde attrezzato per il gioco e lo sport		
	Parcheggi		
	Attrezzature di interesse comune		

## **LEGENDA**

A.P.I. : atti di programmazione degli interventi;  
P.U.C.: piano urbanistico comunale;  
P.P.A.: piano pluriennale di attuazione;  
P.d.C.: permesso di costruire;  
P.U.A.: piano urbanistico di attuazione;  
I.U.P.: interventi preventivi pubblici;  
Z.T.O.: zone territoriali omogenee;  
P.T.O.P.: piano triennale opere pubbliche;  
I.E.D.: intervento edilizio diretto;  
N.T.A.: normativa tecnica attuativa;  
R.U.E.C.: regolamento urbanistico edilizio comunale;  
C.C.: consiglio comunale.