

INTERVENTI ESEGUIBILI PREVIO RILASCIO DI PERMESSO A COSTRUIRE E NON SOGGETTI ALLA PREVENTIVA ATTUAZIONE DEI COMPARTI REGOLAMENTO ATTUATIVO

ART.1- Norme particolari – Lotti Fondiari (art.38.1 delle NTA del PUG)

A. CONDIZIONI SOGGETTIVE RICHIESTE PER L'EDIFICAZIONE

1. Le norme di cui all'art. **38.1 - Norme particolari - Lotti Fondiari**, consentono il ricorso ad edificazione diretta sia sui lotti presenti all'interno delle aree perimetrate con contorno blu nella tavola 3a del PUG, sia sui «*lotti prospicienti strade esistenti alla data di adozione del P.U.G. e dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, per una profondità massima, misurata dal confine stradale, pari a ml.25,00 e per un fronte stradale massimo di ml.20,00*».

2. Il permesso di costruire potrà comunque essere rilasciato esclusivamente per la costruzione della prima casa del proprietario o di suoi *parenti* in linea diretta, residenti nel Comune, che non possiedono altri immobili destinati a prima abitazione nel territorio comunale.

Tali condizioni, relative al rapporto di parentela con il proprietario e agli immobili posseduti nel territorio comunale, andranno attestate attraverso la seguente documentazione, da allegarsi alla richiesta del Permesso a Costruire:

- Titolo di proprietà del terreno;
- Situazione di famiglia storica;
- Certificato rilasciato dall'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.) dalla quale risultino tutte le unità immobiliari di proprietà del richiedente site nel comune di Trepuzzi;
- Dichiarazione, resa in forma di autocertificazione, circa il possesso dei requisiti previsti dall'art.38.1 delle NTA del PUG.

3. Per ogni soggetto componente il nucleo familiare che si trovi nella condizione di non possedere altri immobili destinati a residenza nel territorio comunale, idonei a soddisfare il fabbisogno abitativo del nucleo familiare¹, potrà essere utilizzata, ai fini della costruzione della prima casa, una superficie non superiore a mq.500,00 all'interno di lotti di maggiore estensione aventi le caratteristiche di cui all'art.38.1 delle NTA.

Nei lotti fondiari non è previsto "lotto minimo". Il frazionamento dei terreni ai fini dell'edificazione, nel limite massimo di n.4 p.lle catastali, è ammesso per l'utilizzazione da parte dei soggetti nelle condizioni soggettive sopra richiamate, nel rispetto degli indici e parametri di seguito indicati.

L'eventuale porzione residua dei lotti riveniente dai frazionamenti di cui sopra, non utilizzata o non utilizzabile per carenza delle condizioni richieste dall'art.38.1 delle NTA e del presente regolamento, potrà essere oggetto di analoga utilizzazione, sempre ricorrendone le condizioni per il richiedente e per le condizioni urbanistiche del lotto senza ulteriori frazionamenti, fino alla data di approvazione definitiva dei PUE come disciplinata all'art.13 delle NTA del PUG.

I Piani Urbanistici Esecutivi, nella localizzazione delle aree destinate alla residenza, vi includeranno tali porzioni residue di lotti non utilizzati o non utilizzabili rivenienti dai frazionamenti di cui sopra, se tali porzioni non sono state utilizzate nel frattempo, come sopra specificato.

L'edificazione di tali lotti resterà disciplinata dalle NTA del PUE del comparto di appartenenza.

Le condizioni soggettive devono essere possedute dal proprietario del lotto, o avente titolo ai sensi di legge ai fini del rilascio del permesso a costruire (art.11 D.P.R.380/2001), alla data della richiesta del permesso medesimo.

B. INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

1. Come stabilito al comma 2 dell'art.38.1, al richiedente sarà concessa, da parte dell'A.C., una **volumetria aggiuntiva**, rispetto a quella derivante dall'appartenenza al comparto, tale da consentire l'allineamento dei prospetti alla massima **altezza esistente** dei fronti su strada e un **rapporto di copertura** massimo del 40% del lotto fondiario.

2. Per il riferimento all'**altezza esistente** si farà riferimento al massimo numero dei piani presenti a prospetto sul fronte stradale interessato, con un limite massimo di due piani fuori terra ed un'altezza non superiore a ml.7,00.

In proposito si precisa che il numero massimo di piani edificabili sarà pari a quello maggiore fra i fabbricati insistenti sui lotti limitrofi a quello interessato, nel limite massimo di ml. 100,00 dal confine di quest'ultimo. In assenza di edifici esistenti entro tale distanza il numero massimo di piani edificabili sul lotto interessato sarà pari ad uno e l'altezza massima realizzabile non superiore a ml.4,00.

3. Per il calcolo della **volumetria** derivante dall'appartenenza al comparto, in assenza di specifica previsione dell'I.f.f. dello stesso comparto, si stabilisce convenzionalmente, e solo ai fini dell'applicazione del disposto dell'art.38.1 delle NTA che tale volumetria sarà calcolata con riferimento ai seguenti Indici Fondiari:

- a) per le ATU C/2 e C/4: 1,1 mc/mq;
- b) per le ATU C/3: 0,8 mc/mq.

4. L'A.C., quindi, concederà agli aventi titolo, attraverso la stipula di apposita convenzione, la restante parte di volumetria assentibile, con riferimento ai parametri già stabiliti dalle NTA per lotto massimo, rapporto di copertura e altezza massima di cui sopra.

¹ Ai fini della valutazione di idoneità degli alloggi si fa riferimento ai requisiti minimi previsti all'art.2, comma 1, lett.d, punto 1 della Legge Regionale n.54/1984.

Il volume suppletivo occorrente per realizzare il volume complessivo di progetto, oltre a quello derivante dall'applicazione dell'iff convenzionale sopra indicato, è quindi ottenuto, in applicazione della norma art.38.1, comma 2, nei limiti massimi sopra richiamati e di seguito dettagliati:

Lotto massimo: mq.500,00;

Rapporto di copertura: non superiore al 40% della superficie del lotto, considerato nella massima estensione ammessa, pari a mq.500,00.

Numero massimo dei piani fuori terra: 2 (due).

Altezza massima: non superiore al rapporto 1,5 con la larghezza della strada antistante la costruzione, misurata alla base dell'edificio, e comunque non superiore a ml.7,00. Si precisa che è consentito l'arretramento del primo piano rispetto al piano terra nel caso occorra garantire il rispetto dell'altezza massima prescritta sul fronte stradale e si voglia invece raggiungere l'altezza massima consentita di ml.7,00 con il secondo livello.

Distanze dai confini: è ammessa la costruzione sul confine. In caso di arretramento dal confine il distacco minimo del fabbricato dalla linea di confine non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dello stesso, e comunque non inferiore a ml.3,00.

Distanze dai fabbricati: è ammessa la costruzione in aderenza. In caso di arretramento dal confine il distacco minimo tra fabbricati è dato dalla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicato per 0,50. Tale distanza non dovrà essere comunque inferiore a ml.6,00, indipendentemente dal fatto che le pareti siano finestrate o meno.

Nel caso in cui la distanza dal confine di un fabbricato preesistente sia inferiore al minimo stabilito di ml.3,00, il nuovo fabbricato adiacente dovrà rispettare le norme precedentemente riportate in ordine alle *distanze dai confini*.

Parcheggi: Devono essere previsti in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume costruito.

C. CONDIZIONI URBANISTICHE RICHIESTE PER L'EDIFICAZIONE

1. La norma stabilisce inoltre che i lotti assoggettabili alle norme dell'art.38.1, oltre a quelli già indicati in planimetria, devono essere «prospicienti strade esistenti alla data di adozione del P.U.G. e dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali». A tal proposito si precisa che tali lotti, come previsto ai commi 1-2 dell'art. 38.1 delle NTA, devono essere inseriti in isolati dotati di O.U. primaria realizzate a cura dell'A.C., al fine di completare il disegno urbano di tali parti del territorio, ricucendo e collegando funzionalmente lo stesso al restante territorio urbanizzato, escludendo le zone prospicienti strade rurali esterne al tessuto urbano esistente.

Considerata l'attuale consistenza, distribuzione ed estensione delle infrastrutture varie e delle reti dei servizi pubblici esistenti, in prima applicazione si stabilisce che le opere di urbanizzazione primaria la cui esistenza sarà ritenuta necessaria per il rilascio dei permessi a costruire sono le seguenti:

- strada asfaltata connessa con continuità alla rete di strade e servizi esistenti, della sezione carrabile minima di m.5,00;
- fognature bianche e nere o in alternativa sistemi autonomi di smaltimento, conformi alle prescrizioni vigenti di legge;
- rete elettrica, forza motrice;
- rete di illuminazione stradale connessa con continuità a quella urbana.

2. La presenza delle opere sopra elencate, almeno per quanto riguarda strade e P.I., ritenute essenziali per il rilascio del P.C., dovrà essere attestata alla data di adozione del PUG, e cioè al 25/01/2003, come previsto all'art.38.1 comma 6 delle N.T.A.

D. CONVENZIONE, ONERI, ASSERVIMENTO

1. La concessione di volume da parte dell'A.C., in aggiunta a quello già edificabile in base all'indice fondiario convenzionale sopra indicato, non è subordinata alla corresponsione di importi riferiti al volume concesso, che tuttavia concorre alla determinazione del costo di costruzione determinato in applicazione delle tabelle previste dalla vigente normativa.

2. Il permesso a costruire resta ovviamente subordinato per legge al pagamento del *contributo di costruzione*, così come stabilito all'art.16 del D.P.R. n.380/2001.

3. L'A.C. provvede ogni cinque anni all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

In sede di prima applicazione gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti dalle tabelle allegare in calce al presente regolamento.

4. Qualora il richiedente il permesso a costruire volesse asservire al volume da edificare una superficie superiore a quella massima fondiaria ammessa (500 metri quadrati), corrispondente all'intera particella catastale di proprietà, si precisa che la volumetria assentibile e assentita sarà comunque calcolata con riferimento ad una superficie massima di mq.500,00.

5. La convenzione stabilirà gli oneri concessori dovuti all'interno delle aree disciplinate come "lotti fondiari", in relazione alle ATU in cui essi ricadono, come da tabelle parametriche allegare in calce al presente regolamento.

Essa, inoltre, dovrà contenere il vincolo di inalienabilità della costruzione, per un periodo pari a **dieci anni** dalla data del permesso a costruire, ai fini del mantenimento delle condizioni (prima casa per il proprietario o parenti di primo grado) in virtù delle quali è stato ottenuto il permesso a costruire, ad eccezione delle alienazioni a soggetti che abbiano gli stessi requisiti del venditore e richiesti per l'edificazione.

6. La costruzione assentita dovrà avere le caratteristiche tipologiche previste dalle leggi regionali nn.6 e 66 del 1979 e successive modifiche e integrazioni (titolo V) sino ad un massimo di Su di mq 140.

7. Il contributo di costruzione di cui al D.P.R. n. 380/2001 è fissato e periodicamente aggiornato con apposito atto del Consiglio Comunale in ottemperanza a quanto disposto dalla normativa nazionale e regionale.

8. Si ricorda che l'art. 11, comma 8 della NTA del PUG stabilisce che l'A.C., prima dell'entrata in vigore del presente regolamento e dopo l'approvazione del PUG, consente ai proprietari che vogliono realizzare nelle zone A e B di pagare gli oneri per UP e US, riferite alla cubatura che intendono realizzare ai sensi delle norme del PdF, al prezzo riportato nelle tabelle parametriche vigenti. Dopo l'entrata in vigore del regolamento verranno applicati i costi contenuti nelle nuove tabelle parametriche facendo riferimento ai costi delle zone omogenee ATU C2-C4, con l'abbattimento del 40% degli stessi per le zone A e B, del 30% per le zone C e del 20% per le zone Monaco e Gallotta e per le residenze e uffici zone D.

ARTICOLO 2

Norme particolari - Area adiacente al Centro Storico disciplinata al P. di F. come "verde privato esistente" (art. 38.3 delle NTA del PUG)

Le stesse norme di cui all'art. 38.1, così come sopra regolamentate, si applicano ai lotti interclusi, o pertinenziali di fabbricati esistenti, delle aree all'interno della zona individuata nel vigente P. di F. come "verde esistente privato", posta a nord del perimetro del Centro Storico e che il P.U.G. classifica come "A.T.U. C2" (I.F.T.= 0,5 mc/mq), disciplinati all'art. 38.3, terzo comma, delle NTA.

ARTICOLO 3

Area ATU D - produttiva - subcomparto (art. 21.4 delle NTA)

1. Nel sub-comparto disciplinato dall'art. 21.4 ed individuato come zona ATU D - produttiva, per il quale le NTA prevedono il completamento con insediamenti di tipo misto produttivo residenziale, si applicano le norme del PF, con riferimento agli indici e parametri del P.I. P. vigente per le aree a destinazione produttiva-artigianale.

2. Il sub-comparto è così delimitato: a sud dalla via Surbo, a est dalla via Leonida, a nord dalla via Lazio, a ovest dal limite della zonizzazione del PdF, parallelo alla via Abruzzi e Molise.

3. Le attività produttive insediabili saranno del tipo compatibili con la residenza, nel senso che non potranno essere insediate in quest'area attività che comportino l'autorizzazione al rilascio di fumi in atmosfera, né che comportino emissioni sonore superiori a quelle consentite per le aree di tipo misto come definite dall'art.3 della L.R. n. 3/2002 (LeqA 60 dB in periodo diurno e 50 dB in periodo notturno).

4. Di seguito sono indicati gli indici e parametri edilizi, già vigenti per le zone a destinazione artigianale del P.I.P., cui dovranno uniformarsi i progetti di costruzione di nuovi edifici in queste aree, qualora gli aventi titolo optino per la realizzazione in forma diretta dei manufatti e non per la redazione o inclusione nei PUE.

Superficie fondiaria (SF): coincidente con la superficie del lotto;

Indice di Fabbricabilità Fondiaria (Iff): 2,25 mc/mq;

Lotto minimo: mq. 500,00;

Rapporto massimo di copertura (RC): 30% di SF (di cui un massimo del 5% è utilizzabile per fabbricati destinati ad uffici e servizi connessi all'attività);

Altezza massima dei fabbricati: ml. 7,00 (da misurarsi all'imposta della copertura) per i laboratori; n. 3 piani fuori terra per uffici e servizi;

Distanza minima dai confini interni: ml. 3,00;

Aree parcheggio: mq. 1,00 per ogni 10,00 metri cubi di volume assentito;

Aree interne sistemate a verde: non inferiori al 15% del lotto;

Superficie Utile (SU): definita come somma delle superfici nette presenti ai vari piani dell'edificio (o degli edifici presenti sul lotto);

5. Ad integrazione degli indici e parametri sopra riportati, al fine di rendere attuabili le previsioni dell'art. 21.4 delle NTA del PUG, si determina la massima SU destinabile a residenza nella misura del 50% di quella totale.

ARTICOLO 4

Interventi ammessi nei Comparti prima dell'attuazione dei PUE

1. Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi previsti dal PUG come presupposto per l'edificazione, all'interno delle aree delimitate nel PUG a soggette alla redazione di PUE, e con l'eccezione dei lotti diversamente normati dalle NTA e dal presente regolamento attuativo, non sono consentiti interventi di nuova edificazione.

2. Sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 9 del D.P.R. n. 380/2001, e in particolare sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi di ristrutturazione con ampliamento per la realizzazione dei servizi igienici, laddove gli stessi non siano reperibili all'interno dei volumi esistenti. In questi casi il volume massimo

dell'ampliamento è pari a mc.25,00. Sugli edifici con piena riconoscibilità del valore storico-ambientale è ammesso solo il Restauro e Risanamento Conservativo.

3. Per interventi di ristrutturazione si intendono quelli descritti all'art. 3, comma 1, lett. d del D.P.R. n. 38012001.

4. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso, sempre che le nuove funzioni siano consentite dalle NTA per l'area interessata e nei limiti prescritti dall'art. 21.1 delle stesse NTA in ordine alle attività insalubri.

ARTICOLO 5

Zone escluse dai Comparti di attuazione del PUG

1. Restano escluse dalla perimetrazione dei comparti unitari di intervento previsti dal PUG, se richiesto dalla proprietà, le aree di pertinenza di fabbricati esistenti alla data di adozione del PUG o realizzati con permesso rilasciato dagli organi comunali successivamente a detta data.

2. L'area di pertinenza è considerata con riferimento a quella asservita con atto già trascritto ovvero, in caso di assenza dello stesso, di fatto a servizio dei fabbricati esistenti, a quella necessaria ad esprimere la cubatura esistente secondo gli indici e parametri di zona previsti dagli strumenti urbanistici vigenti.

ARTICOLO 6

Modalità di attuazione dei comparti (art. 13 NTA)

1. L'art. 13 delle NTA del PUG (Modalità di attuazione dei comparti) stabilisce che entro tre mesi dalla data di approvazione del PUG il Consiglio Comunale delibera l'elenco di interventi strategici, ritenuti prioritari dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione del PUG. A partire dalla data di esecutività di tale delibera ed entro i 180 giorni successivi, gli aventi titolo che rappresentano almeno il 51% della superficie territoriale del comparto, presentano una o più proposte preliminari di attuazione del comparto.

2. Sempre all'art. 13 delle NTA si prevede l'intervento con PUE di iniziativa pubblica nell'eventualità che su un comparto ritenuto di attuazione prioritaria dall'Amministrazione Comunale, entro i termini su indicati, non vengano presentate proposte.

3. In alternativa all'intervento di iniziativa pubblica l'Amministrazione Comunale può valutare ipotesi, avanzate da parte dei privati, di delimitazione di sub-comparti su aree, comprese nel comparto, di superficie non inferiore a 5 ettari. In tale ipotesi, nel caso di proposte relative ai comparti nei quali il PUG prevede la realizzazione del Parco di Quartiere, non potranno essere ammesse proposte di sub-comparto che non interessino le aree destinate a tale uso.