



# CITTÀ DI POTENZA

UNITÀ DI DIREZIONE "ASSETTO DEL TERRITORIO"

## PIANO OPERATIVO

*per l'attuazione del vigente RU di Potenza*

*(art. 16 comma 4 della L.R. 23/1999)*

R-02 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*Gruppo di lavoro:*

*Arch. Alessia Bochicchio*

*Arch. Angela Castronuovo*

*Ing. Alessandra Saponara*

*Ing. Donatella Zotta*

*Coordinatore:*

*Ing. Giuseppe D'Onofrio*

*il Dirigente*

*Ing. Francesco Mancuso*

*Luglio 2018*

# I N D I C E

Art. 1	Oggetto del Piano Operativo _____	pag. 2
Art. 2	Elaborati costituenti il Piano Operativo _____	pag. 3
Art. 3	Modalità di attuazione _____	pag. 4
Art. 4	Durata e validità del PO _____	pag. 7

## Art. 1 Oggetto del Piano Operativo

- 1.1 Il presente Piano Operativo (PO) attua, ai sensi dell'art. 15 comma 1 e dell'art. 16 comma 4 della L.R. 23/1999, le previsioni del Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 31/03/2009, decadute agli effetti conformativi della proprietà, dove si manifestano necessità e/o iniziative di riqualificazione e recupero, trasformazione e/o nuovo impianto, sulla scorta di:
- a) *bilanci urbanistici* (verifica dello stato di attuazione della pianificazione vigente);
  - b) *bilanci ambientali* (verifica di sostenibilità ambientale degli interventi proposti, sulla base di standards prestazionali);
  - c) *previsioni del Programma Triennale dei Lavori Pubblici, dei suoi Elenchi Annuali e/o delle risorse finanziarie pubbliche e private attivabili per la realizzazione delle opere infrastrutturali;*
  - d) *proposte presentate da privati attraverso le modalità di partecipazione di Bando.*
- 1.2 Il PO individua i Distretti Urbani per l'adozione di politiche perequative dei regimi immobiliari interessati dalla sua attuazione (*Distretti Urbani di Perequazione assoggettati a Piano Attuativo - DUP, Distretti Urbani di Perequazione assoggettati a Scheda Urbanistica di dettaglio - DUS e DUT*) e ne definisce i relativi regimi urbanistici, individua la rete infrastrutturale e le aree per dotazioni pubbliche - ivi compresa l'edilizia sociale - da realizzare nel periodo di validità del Piano, ponendo pertanto vincoli conformativi della proprietà.
- 1.3 Oltre ai distretti propriamente detti, individuati nel RU con le terminologie *DUP, DUS e DUT*, e alle altre aree ad intervento indiretto di RU, il PO prevede l'attuazione delle seguenti previsioni specificatamente pubbliche, legate alla programmazione dei lavori pubblici del Comune di Potenza:
- *"Aree per Edilizia Residenziale Sociale"* contenute all'interno del Contratto di Valorizzazione Urbana sottoscritto col Ministero Infrastrutture e Trasporti in data 25/11/2013 in attuazione del Piano Nazionale per le Città;
  - *"Aree di riqualificazione"* contenute all'interno del Programma Straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie - Progetto di rigenerazione ed innovazione sociale del quartiere di Bucaletto, (Convenzione approvata con D.P.C.M. del 15.1.2018 e registrata in data 26 marzo 2018 dalla Corte dei Conti);
  - *"Programma Preliminare d'Intervento"* dell'area di Bucaletto;
  - in generale, tutti gli interventi pubblici previsti nel vigente Programma Triennale dei LL.PP., nel *"Fondo di Sviluppo e Coesione 2007-2013"* di cui all'Accordo di Programma Quadro del 15/04/2013 e Atto integrativo del 28/01/2015, nell'Accordo di Programma

per l'attuazione dell'ITI Sviluppo Urbano della città" nell'ambito del PO FESR Basilicata 2014 - 2020 e gli interventi previsti nell'ambito del "Servizio Ferroviario Metropolitano dell'Hinterland potentino": *Eliminazione dei passaggi a livello di via Calabria e via Roma e Rifunzionalizzazione della fermata "Rione Mancusi"*.

- 1.4 Il PO ha validità di cinque anni dall'approvazione, prefigurando lo sviluppo urbano per il prossimo quinquennio 2019-2024, tuttavia se ne prevede un aggiornamento a cadenza biennale tramite il Rapporto Urbanistico, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento di Attuazione della L.R. 23/1999. Il PO potrà essere aggiornato sulla base della nuova programmazione dei fondi europei e/o tenendo conto di iniziative private di attuazione del RU che nel frattempo venissero manifestate all'Amministrazione.
- 1.5 Le previsioni del Piano Operativo decadono per le specifiche sue parti se, entro il termine di validità, non siano stati approvati i Piani Attuativi o i progetti preliminari delle opere pubbliche, previsti dal PO. Le disposizioni dei Piani Attuativi definiti durante il periodo di validità del PO continuano ad avere efficacia anche oltre il periodo di validità suddetto.

## **Art. 2 Elaborati costituenti il Piano Operativo**

2.1 Il PO è costituito dai seguenti elaborati:

R - 01 Relazione Illustrativa

R - 01 - a Elenco delle proposte

R - 01 - b Schede di valutazione delle proposte

R - 02 Norme Tecniche di Attuazione

R - 02 - a Appendice : Schede Norma

R - 03 - a Rapporto Ambientale

R - 03 - b Sintesi non tecnica

Elaborati grafici:

T - 01 Tavola di inquadramento - aree ricomprese nel PO

T - 02bis Rischio idrogeologico (PAI)

T - 03 Sistema del verde

T - 04 Beni tutelati per legge e vincoli

T - 05 Stato di attuazione del RU e previsioni di PO

T - 06 Standard e diritti acquisiti

2.2 Tenuto conto che, ai sensi dell'art. 16 comma 4 della L.R. 23/1999, il presente PO è meramente attuativo delle previsioni di RU in Ambito Urbano, i suddetti elaborati,

predisposti dal Comune per la verifica delle capacità attuative di sviluppo e riqualificazione urbanistica perseguite dagli strumenti di pianificazione comunale e per la sostenibilità degli interventi previsti dal RU, sono da ritenersi integrativi degli elaborati di RU che restano attuali e validi, salvo quanto specificato negli articoli seguenti.

### **Art. 3 Modalità di attuazione**

- 3.1 Il PO si attua per intervento indiretto, intendendosi per interventi indiretti quelli subordinati alla preventiva approvazione di Piani Attuativi relativi ai distretti urbani. Si intendono qui integralmente recepiti i pareri espressi dall'Autorità di Bacino con Determina dirigenziale n. 75 del 26/06/2018 e dall' Ufficio Geologico della Regione Basilicata con nota prot. n. 116385 24/ AG del 04/07/2018.
- 3.2 In riferimento alle modalità attuative, si specifica che, in sede di conformazione della proprietà da parte del PO, i distretti denominati DUS e DUT dal RU saranno assoggettati alle procedure di Piano Attuativo, pertanto sono applicabili le procedure di cui all'art. 6.11 delle NTA di RU. Qualora sussistano i requisiti per attuare le previsioni mediante *intervento diretto* ai sensi dell'art.4.2 delle NTA di RU, è fatta salva la possibilità di ricorrere alla procedura prevista dall'art.4 delle NTA di RU.
- 3.3 Per l'attuazione del PO e al fine di regolamentare in maniera più dettagliata i suddetti interventi indiretti, di seguito si specificano i contenuti normativi di Piano.
- 3.4 I contenuti dell'elaborato *P-9\_ Sistema della viabilità e individuazione di massima dei costi* di RU, decaduti agli effetti conformativi della proprietà, restano validi quali previsioni strutturali ai soli fini dell'individuazione grafica del Sistema generale della viabilità. Pertanto, alla tavola P-9 resta la funzione di inquadramento generale e di fornitura all'Amm.ne comunale di elementi di base per la formulazione di una coerente pianificazione degli investimenti, come specificato all'art. 7 delle NTA di RU, senza alcun carattere prescrittivo.
- 3.5 I PA dovranno contenere uno studio di dettaglio relativo all'accessibilità al distretto e alla nuova viabilità, nel rispetto delle suddette previsioni strutturali della tavola P-9. Eventuali proposte progettuali alternative al Sistema della viabilità relativa ai distretti potranno quindi essere proposte in sede di presentazione dei progetti dei PA e valutate e approvate, contestualmente al PA, dall'Amministrazione nel rispetto delle suddette previsioni. Qualora tale viabilità si estendesse al di fuori del distretto dovrà essere in ogni caso presentato e approvato, contestualmente al Piano, il progetto preliminare dell'intera opera viaria.

- 3.6 Il progetto esecutivo e la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al distretto è sempre a carico dei proponenti, ai sensi dell'art. 7 delle NTA di RU.
- 3.7 I *DUS* e *DUT* del PO si attuano secondo i parametri contenuti nelle *Schede Norma* allegate alla presente, nel rispetto dei contenuti delle Schede Urbanistiche di dettaglio di RU.
- Tali schede restano valide quali previsioni strutturali. Eventuali proposte alternative all'*Assetto Urbanistico* in esse rappresentato, potranno essere avanzate in sede di presentazione dei progetti dei Piani Attuativi e valutate e approvate dall'Amministrazione contestualmente al PA.
- 3.8 Per le "*Previsioni previgenti riconfermate, con o senza modifiche, Programmi o Piani Attuativi vigenti, Diritti Acquisiti, Zone da assoggettare a PdR*" individuati dal PO sono da ritenersi validi i parametri urbanistici definiti dallo Strumento Urbanistico Generale vigente al momento della relativa approvazione, fermo restando quanto specificatamente previsto dall'art. 41 delle NTA di RU.
- 3.9 Per la formazione e approvazione dello strumento attuativo relativo alle aree di cui al precedente comma 8 si osservano le presenti norme. Il completamento dei Piani Attuativi decaduti potrà avvenire secondo le vigenti disposizioni legislative (art. 17 comma 3 della L. 1150/42) mediante presentazione da parte dei privati della proposta attuativa di singoli sub-comparti.
- 3.10 Per l'attuazione del PA relativo ai DUP, DUS e DUT, ai sensi dell'art. 27 della L. 166/2002 è sufficiente la partecipazione dei proprietari, costituiti in Consorzio, rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili compresi nel distretto o nel sub-comparto attuativo. La procedura da attivare è quella riportata al seguente comma 12. In ogni caso dovrà essere garantita la presenza, fra gli elaborati del PA, del Piano Particellare grafico e descrittivo, in modo da poter procedere alla dichiarazione di pubblica utilità ed alla successiva possibilità di esproprio dei proprietari non aderenti al Consorzio.
- 3.11 Per la formazione del PA relativo ai DUP specificatamente previsti di iniziativa pubblica dalle norme di RU, l'Amministrazione Comunale potrà operare secondo le ordinarie relative modalità di legge. Per l'attuazione del distretto, o di ciascun sub-comparto eventualmente individuato dalla progettazione di iniziativa pubblica, potrà attivarsi la procedura di cui al precedente comma 10.
- 3.12 La procedura da attivare nei casi di cui al precedente comma 10 risulta essere, nei principali passaggi, la seguente:



- a) I soggetti proponenti avviano la procedura notificando a tutti i proprietari di immobili ricompresi nel distretto perimetrato dal PO l'invito a partecipare all'attuazione delle previsioni di PO.
- b) Alla scadenza indicata nell'atto di notifica si può procedere alla presentazione al Comune di una proposta di Piano per la realizzazione del distretto, anche suddiviso in più sub-comparti edificatori. Ogni sub-comparto dovrà essere funzionalmente autonomo e, nella suddivisione del distretto in sub-comparti, dovrà essere garantito un sostanziale equilibrio in termini di cessioni, di standard ed opere di urbanizzazione. Dovrà in ogni caso essere garantita l'unitarietà del progetto delle opere di urbanizzazione e la realizzazione dello stesso progetto per stralci esecutivi funzionali.
- c) Il Comune approva il Piano Attuativo secondo le procedure di legge e successivamente, ai sensi dell'art. 23 della legge 1150/1942, invita tutti i proprietari ad attuarne le previsioni.
- d) All'esito della fase precedente, si può procedere alla costituzione del Consorzio da parte dei proprietari dell'intero distretto o dei singoli sub-comparti, secondo la rappresentanza di cui all'art. 27 comma 5 della legge 166/2002. Per il calcolo del valore complessivo immobiliare del distretto o del sub-comparto si dovranno comprendere, in ogni caso, i Lotti ancora da edificare. Saranno esclusi dal calcolo tutti i Lotti edificati ed i Lotti saturi per i quali i proprietari abbiano dichiarato il proprio disinteresse o non abbiano dato riscontro all'atto notificato.
- e) Il Consorzio costituito come sopra propone al Comune l'attuazione del distretto o del sub-comparto, sulla base del Piano approvato, e presenta il relativo schema di Convenzione e il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzare direttamente ed a scomputo, con ripartizione dei costi (in ogni caso fino alla concorrenza dell'importo del citato progetto esecutivo) per singolo lotto edificabile. Tali documenti vengono approvati con Determina del Dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale competente.
- f) Successivamente il Comune, ai sensi dell'art. 27 comma 5 della legge 166/2002, diffida i proprietari non aderenti al Consorzio ad attuare le previsioni del distretto/sub-comparto e a sottoscrivere la relativa Convenzione.
- g) Scaduto il termine di cui al punto f) e intervenuta l'approvazione di cui al punto e), vengono stipulati tra Comune e Consorzio la Convenzione Urbanistica e l'Atto di Cessione delle Aree, secondo quanto stabilito dall'art. 9 delle NTA di RU. Qualora il Consorzio abbia già provveduto ad attribuire i lotti

edificabili ai singoli consorziati, è possibile acquisire la polizza fidejussoria a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione, ripartite per singolo lotto, già in sede di stipula della Convenzione; in caso contrario l'acquisizione della polizza fidejussoria, per l'importo afferente ad ogni lotto, è rinviata al rilascio del permesso di costruire.

h) Stipulata la Convenzione, ai sensi dell'art. 27 comma 5 della legge 166/2002, il Consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ricompresi nel distretto o nel sub-comparto ed attiva le procedure espropriative nei confronti dei proprietari di immobili non aderenti al Consorzio.

i) Tutte le trasformazioni previste nel distretto, o nel singolo sub-comparto, potranno avvenire solo al compimento degli espropri posti a carico del Consorzio. Nel caso in cui tra le trasformazioni previste sia compresa la demolizione di edifici preesistenti utilizzati come prima abitazione, l'eventuale acquisizione di tali immobili da parte del Consorzio dovrà essere posticipata alla realizzazione dei nuovi fabbricati necessari allo spostamento dei residenti a meno di esplicita sottoscrizione di accettazione da parte degli interessati.

3.13 Per tutto quanto non precisato dalle presenti norme si rinvia al testo delle NTA di RU.

#### **Art. 4 Durata e validità del PO**

4.1 Ai sensi dell'art. 15.8 della LUR, il PO ha validità di cinque anni dall'approvazione.

4.2 Il RU entra in vigore al momento della esecutività dell'atto amministrativo che lo approva in via definitiva.

4.3 Le previsioni del Piano Operativo decadono per le specifiche sue parti se, entro il termine di validità, non siano state richieste le Concessioni Edilizie, ovvero non siano stati approvati i progetti preliminari delle opere pubbliche o i Piani Attuativi, previsti dal Piano, le disposizioni dei Piani Attuativi previsti e definiti durante il periodo di validità di questo, continuano ad avere efficacia anche oltre il periodo di validità suddetto.