



COMUNE DI ISOLA DEL GRAN SASSO D'ITALIA
Provincia di Teramo

PIANO REGOLATORE GENERALE 2010

BO.1

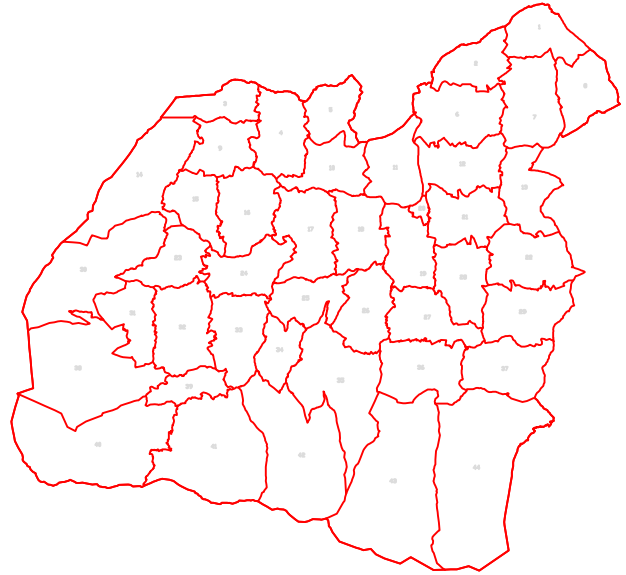
NORME TECNICHE
D' ATTUAZIONE

20-01-2010

PROGETTISTI:

arch. Giovannino Ricci

arch. Luigi Santarelli



TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I – NORME GENERALI

ART. I.1 – Finalità, CONTESTO NORMATIVO, ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE, CAMPO DI APPLICAZIONE

1) Il presente P.R.G. pianifica la razionale utilizzazione del territorio comunale e delle sue risorse in relazione ai bisogni sociali e di qualità della vita della popolazione insediata. Pianifica il territorio anche in relazione alle esigenze delle attività economiche tenendo presenti le necessità di tutela delle bellezze naturali ed i valori architettonici, sia quando questi rivestano carattere monumentale, sia quando costituiscano presenza diffusa e documento tipologico storicamente consolidato.

Queste N.T.A. stabiliscono le modalità per l'applicazione concreta delle previsioni contenute nel PRG; in particolare fissano i requisiti inderogabili per la sua attuazione e le particolari disposizioni per ogni singola area urbanizzata del territorio comunale così come catastalmente delimitato.

Tali disposizioni hanno valore prescrittivo, e definiscono le condizioni alle quali possono avvenire le trasformazioni del territorio, in relazione a:

- dimensione e caratteristiche degli interventi;
- destinazioni d'uso compatibili;
- dotazione di aree disponibili per il soddisfacimento degli standards (1);
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria (2);
- ubicazione degli interventi di edilizia economica e popolare
- destinazione e configurazione delle aree inedificate.

2) Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) ai sensi delle leggi . 1150/42, 10/77,457/78, 94/82,47/85 e della L.R. 18/83 nella attuale stesura e del D.P.R. n. 380/01 e D.L. n 42/04 e rispettive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti e, per quanto compatibili, delle vigenti norme regolamentari.

3) Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

A – descrittivi e di studio

- A0 Relazione Generale illustrativa
 - Aspetti ecologici e vegetazionali*
 - A 1 1 Carta dell'uso del suolo
 - A 1 2 Carta silografica
 - Analisi territoriale*
 - A 2 1 Analisi delle pianificazioni di bordo
 - A 2 2 Vincoli del piano paesistico
 - Analisi del patrimonio storico ed ambientale*
 - A 3 1 Carta dell'insediamento storico
 - A 3 2 Carta degli aspetti percettivi del paesaggio
 - Analisi delle attività di produzione , turismo*
 - A 4 1 Distribuzione della ricettività alberghiera e para alberghiera
 - A 4 2 Spazi ed attrezzature per il turismo estivo ed invernale

1 La dotazione minima di aree pubbliche per standards è fissata dal Decreto Interministeriale 2/4/68 n° 1444, integrato con quanto disposto all'art. 21 legge Regione Abruzzo.

2 Sono opere di urbanizzazione primaria e secondaria quelle elencate all'art. 4 legge 29/9/64 n° 847 e all'art. 44 legge 22/10/71 n° 865.

- A 4 3 Valori naturalistici e beni culturali
- A 5 Sintesi dello stato di fatto del territorio comunale
- A 6 Perimetri urbani e infrastrutturazioni a rete

B – prescrittivi

- B0 Norme Tecniche di Attuazione;
Zonizzazione
- B1 Area industriale Santa reparata;
- B2 Trignano;
- B3 Forca di Valle
- B4 Isola-Pacciano-Tembrietta
- B5 Capsano-San Giovanni
- B6 Isola- San Gabriele
- B7 Isola- Colliberti
- B8 Isola- Campo Giove
- B9 Isola centro-Villa piano- Campo Giove
- B10 Cerchiara
- B11 San Massimo
- B12 Fano a Corno
- B13 San Pietro
- B14 Pretara –Ceriseto
- B15 Casale San Nicola
- B16 Pagliara- piane del fiume

C – indicativi e/o prescrittivi

- C1 Album dei progetti urbanistici strategici, pubblici e privati PUE ,
- C2 Classificazione fabbricati rurali. (file DWG)
- C3 Linee strategiche per lo sviluppo del sistema turistico (file DWG)
- C4 Planimetria generale di sintesi

Al P.R.G. sono inoltre allegati:

uno studio specialistico relativo alla struttura geologica costituito da:

- D0 Relazione Geologica
- D1 Carta geologica
- D2 Carta geomorfologica
- D3 Carta della penalt  ai fini edificatori.

uno studio specialistico sulle terre civiche ³

- E 0 Relazione usi civici
- E 1 Carta degli usi civici

Documenti per la trasparenza amministrativa

- F 0 Trasparenza amministrativa, visure catastali, accertamento propriet  immobiliari,
- F 1 Trasparenza amministrativa, Elaborati planimetrici

³ LEGGE REGIONALE 20 APRILE 1989, N.37: Integrazione e modifica art. 9 L.R. 3.3.88, n.25 [Usi civici].

"Art. 9 -Norme per la Pianificazione di livello Comunale"

I Piani Urbanistici di livello comunale e le relative varianti come specificati nella L.R. 12 aprile 1983, n. 18 e successive modifiche e integrazioni, devono tener conto nelle loro previsioni della natura e della destinazione delle terre civiche, secondo la legge 16 giugno 1927. Le terre civiche dovranno conservare di norma, nell'ambito delle previsioni dei piani di cui ai precedenti commi, la loro destinazione, come stabilito ai sensi della Legge 16 giugno 1927, n. 1766. A tal fine, in sede di elaborazione dei piani sopradetti, tra i documenti di analisi entreranno a far parte anche le verificazioni approvate e pubblicate nelle forme di legge, ove esistenti, nonch  le sentenze passate in giudicato che abbiano accertato la natura civica delle terre stesse. Nel caso in cui l'Ente competente alla adozione dei piani intenda prevedere nei piani stessi una diversa destinazione di singole porzioni di terre civiche, deve specificarne le ragioni di interesse pubblico. Per il mutamento in concreto della destinazione oltre che per le eventuali alienazioni delle terre civiche, resta ferma la procedura stabilita dall'art. 6 della L.R. 3 marzo 1988, n. 25 nella fase di realizzazione delle scelte del piano. La strumentazione urbanistica che, per effetto dell'art. 9 sostituito con la presente legge,   stata rimessa all'ente competente all'adozione per le incombenze ivi previste, viene resa senza ulteriori provvedimenti alla Amministrazione provinciale competente per l'approvazione.

ART. I.2 - NORME DI CARATTERE GENERALE.

(c1) L'utilizzazione totale dell'indice territoriale, fondiario o volumetrico (Ut/Uf/V) corrispondente ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altro permesso di edificare sulla superficie stessa tesa ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

(c2) Qualora un'area con destinazione omogenea, su cui insistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni di piano vanno rispettati sia per le costruzioni conservate che per le nuove da edificare.

(c3) Gli edifici esistenti, alla data di adozione del piano, in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal P.R.G., in mancanza di Piani Particolareggiati di esecuzione, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

(c4) Gli edifici esistenti nelle varie zone del P.R.G., purché legittimamente costruiti all'atto dell'adozione del piano, aventi una superficie edificabile o cubatura complessiva superiore a quella consentita dall'applicazione degli indici di zona, possono conservare la superficie edificabile o cubatura complessiva preesistente, anche in caso di demolizione e ricostruzione (salvo specifiche prescrizioni contrarie contenute negli articoli seguenti) a condizione che le sagome, i profili e gli ingombri a terra siano contenuti nell'ambito di quelli preesistenti. Sono ammessi modesti spostamenti della sagoma qualora sia possibile il miglioramento delle distanze dalle strade ovvero sia possibile il rispetto delle distanze dai confini e tra edifici.

(c5) Per gli edifici esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione del presente P.R.G. destinati a residenza principale del proprietario e aventi un solo piano fuori terra, è ammessa la sopraelevazione di un piano per il soddisfacimento di esigenze familiari. Dopo la sopraelevazione l'altezza massima dell'edificio non potrà superare i ml 7,50. La sopraelevazione dovrà essere realizzata entro la sagoma di ingombro planimetrico del fabbricato esistente, fatta eccezione per l'eventuale nuovo vano scale, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di distanze.

(c6) Le agevolazioni di cui al punto precedente trovano applicazione in tutte le zone del territorio comunale ad eccezione di:

- Centri storici ovvero zone classificate come A1, A2 o A3 nelle presenti norme;
- Altri ambiti del territorio comunale in cui l'attuazione del piano è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati (Zone omogenee C e D , lottizzazioni convenzionate, piani di recupero, comparti di progettazione unitaria e nelle aree gravate da vincoli espropriativi).
- zone destinate alle sedi stradali o a parcheggio
- aree soggette a vincolo di inedificabilità imposto da ente sovraordinato

(c7) Nel rispetto della dotazione globale degli standard urbanistici, le ripartizioni delle aree ed attrezzature pubbliche possono essere intercambiabili o modificabili al loro interno in relazione agli effettivi fabbisogni, previa delibera di Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

(c8) Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli del presente P.R.G., in caso di eventuale non corrispondenza tra norme tecniche ed elaborati grafici, prevale la norma scritta; in caso di eventuale difformità tra elaborati grafici a diversa scala prevale quello alla scala con denominatore minore; in caso di eventuale erronea trasposizione grafica della localizzazione dei vincoli sovraordinati prevale la determinazione del vincolo desunta dal dispositivo originario.

(c9) Edilizia economica e popolare

Il dimensionamento della quota di fabbisogno abitativo da riservare all'edilizia economica e popolare, ai sensi del secondo comma dell'art. 24 della L.R. 18/83 (nel testo vigente), è determinato in misura pari al 40%

dell'incremento edilizio abitativo totale del piano; detta quota è distribuita nelle sottozone individuate con specifica simbologia, nelle zone B.5 con le proporzioni e le quantità specificate nelle schede di ambito, nelle aree C.2, C.3 di espansione della struttura urbana in modo da impegnare parte della loro insediabilità teorica e quindi della loro superficie territoriale, nonché nella zona B0 secondo quanto previsto dall'art. 42 delle presenti norme..

individuazione delle localizzazioni riservate, fino all'adozione dello specifico strumento attuativo (PEEP), al soddisfacimento delle necessità di edilizia residenziale pubblica (4); e loro dimensionamento; in sede di redazione del PEEP tali previsioni potranno essere modificate (aumentate / diminuite) in relazione alle specifiche esigenze ed al fabbisogno di edilizia residenziale pubblica secondo le modalità stabilite dalla legge 167 e successive modificazioni.

ART. I.3 - RAPPORTI CON I PIANI DI SCALA SUPERIORE, GENERALI E DI SETTORE. RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

(c1) Il PRG recepisce e specifica i vincoli, le indicazioni e le direttive del vigente Piano Regionale Paesistico, del Quadro di Riferimento Regionale, del Piano Territoriale Provinciale, del Piano per il Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga, di tutti i vincoli sovracomunali preordinati da leggi statali e regionali e da provvedimenti della Provincia, anche se non espressamente indicati nelle Tavole di PRG.

(c2) In attesa dell'adeguamento del Regolamento Edilizio secondo le previsioni della L.R.18/83, e successive modifiche e integrazioni, le presenti norme prevalgono su quelle del vigente Regolamento Edilizio.

ART. I.4 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

(c1) Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio, da parte del Sindaco, di "permesso di costruire" o di altri atti autorizzativi, ai sensi della legislazione vigente e del Regolamento Edilizio. Sono inoltre consentiti gli interventi soggetti a D.I.A. o ad asseverazione, nei casi previsti dalle vigenti leggi nazionali e regionali.

(c2) Le sole previsioni del P.R.G. e dell'eventuale P.P.A. non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione s'impegnino, con apposito atto, a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali. In ogni caso prima di ogni intervento edilizio dovranno essere realizzate (o completate) tali opere, o ne dovrà essere documentata l'esistenza.

(c3) Per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria previste dal PRG e di particolare rilevanza per l'attuazione dello stesso sono consentite in alcune zone particolari procedure, definite dalle stesse norme di zona.

ART. I.5 - STATO FISICO E GIURIDICO DEL TERRITORIO COMUNALE

4 Si applicano le disposizioni contenute nelle leggi 18/4/62 n.167 e 22/10/71 n..865.

Gli elaborati del P.R.G. identificano le infrastrutture, gli edifici esistenti e le aree libere, che nell'insieme e configurano lo stato di fatto fisico e giuridico del territorio comunale.

Le destinazioni attuali di aree ed edifici sono registrate dal P.R.G. indipendentemente dall'esistenza di specifiche autorizzazioni d'uso, le eventuali omissioni di rappresentazione e/o la mancanza di aggiornamento dello stato di fatto fisico e giuridico del territorio nel P.R.G. non inficiano le previsioni urbanistiche di progetto.

L'inclusione nella cartografia del P.R.G. di edifici non autorizzati, di edifici eseguiti in difformità alle norme vigenti, di edifici le cui autorizzazioni possono essere assoggettate a riesame amministrativo o giurisdizionale non costituisce convalida degli stessi come stato di fatto fisico e giuridico: tali edifici restano, quindi, sottoposti ai provvedimenti ablativi di legge.

Le aree già asservite per la costruzione di edifici, che risultino dai progetti autorizzati o da documenti ufficiali del Comune, ovvero siano desumibili dalle norme vigenti all'atto dell'inizio dei lavori, devono essere mantenute come pertinenza nella misura corrispondente ai rapporti planivolumetrici del P.R.G..

ART. I.6 - DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE E PREGRESSA

Le previsioni del Piano risultano integrate, a tutti gli effetti, dai vincoli, dalle limitazioni d'uso del suolo, dalle prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi, regolamentari o amministrativi, nonché dalle previsioni dei Piani sovraordinati. Tali ambiti risultano individuati negli elaborati di Piano come Ambiti a Disciplina Urbanistica Sovraccomunale ovvero con specifiche perimetrazioni.

Rientrano in tali ambiti le are disciplinate da:

- *Ambiti del Parco Nazionale Gran Sasso Monti della Laga istituito con Legge 6 dicembre 1991 n° 394; decreti ministeriali 4 dicembre 1992, 4 novembre 1993, 22 novembre 1994; decreto del presidente della Repubblica 5 giugno 1995 il cui Piano è stato adottato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 10 del 21 dicembre 2001*

- *Ambiti del Piano Regionale Paesistico PRP - In base al combinato disposto delle LL.RR. 2/2003 e 49/2004 il territorio comunale di Isola Del Gran Sasso è sottoposto ai vincoli ed alle prescrizioni del Piano Regionale Paesistico (P.R.P.). Il presente P.R.G. ne opera il recepimento , attraverso la sua trasposizione nelle tavole di Piano e attraverso l' adeguamento della normativa. Il recepimento è stato operato integralmente variando solo alcuni perimetri in prossimità dei centri abitati;*

- *Ambiti del Piano Territoriale Provinciale (PTP), approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n° 20 del 30/03/2001, è redatto in conformità e secondo le disposizioni contenute nella L.R. 18/83 nel testo vigente.*

Le previsioni del presente PRG sono, inoltre, integrate da quelle relative ai Piani attuativi approvati e dalle relative convenzioni stipulate che risultano individuati negli elaborati di Piano come ambiti a disciplina urbanistica pregressa e le cui norme urbanistiche si intendono integralmente recepite nel presente P.R.G.

- Piano Particolareggiato per la zona artigianale; Delibera 9 del 2/3/1995
- Piano Particolareggiato per attività industriali; Delibera 62 del 21/11/2005
- Piano di lottizzazione convenzionata Henrici, Immobiliare Gran Sasso; Delibera 26 del 9/8/2004
- Piano di lottizzazione convenzionata Di Simone Pinciarelli Di Giulio ; Delibera 45 del 12/7/2002
- Piano integrato Di Marco Francesco; Decreto Presidente GR n° 60 del 11/2/1999
- Piano di lottizzazione convenzionata "Colle Ciavarelli"; Delibera n° 4 del 29/1/2005
- Piano di lottizzazione convenzionata Madonna delle Grazie Del. Adozione n°19 del 25/6/2004
- Piano di lottizzazione convenzionata Feudo Adozione n°65 de 27/11/2008

- Intervento Integrato Di Saverio Francesca. Decreto Presidente GR n° 181 del 5/4/1999
- Progetto Lago Di Pagliara
- Piano di lottizzazione convenzionata San Cassiano (44) (in itinere)

ART. I.7 - AREE VINCOLATE A DIVERSO TITOLO

Indipendentemente dalla destinazione di zona, alcune parti del territorio comunale sono soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

1) Vincolo Cimiteriale (vedi F24)

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e ai parcheggi, nelle relative aree di rispetto sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, Tale vincolo, ai sensi del art.338 del T.U. delle leggi sanitarie, R.D. 27.7.34, n.1265 e successive modificazioni, è indicato con apposito simbolo grafico nelle planimetrie del PRG l'eventuale deroga è conseguibile esclusivamente nei modi indicati dalla norma stessa ed in particolare dall'art.28 della legge 01.08.02 n.166.

2) Vincolo idrogeologico

Nelle aree soggette a tale vincolo, ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 30.12.1923 n° 3267, indicato nelle planimetrie di PRG, eventuali tagli di piante e/o movimenti di terra dovranno essere preventivamente autorizzati, dall'Ispettorato Ripartimentale alle Foreste di Tramo ai sensi dell'art.20 del RD 16.05.1926 n.1126 e della L.R. 24/86 e successive modificazioni.

Inoltre, lungo il corso dei torrenti e dei fossi, al di fuori del perimetro del centro urbano, ai sensi dell'art. 80 della LR 18/83, è interdetta l'edificazione entro una fascia di cinquanta metri dal confine esterno dell'area golenale o alluvionale.

3) Vincolo per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale

– Tale vincolo, che interessa per una fascia di 150 mt, misurata a partire dagli argini dei fiumi Mavone e Ruzzo disciplinato dalla L.8.8.1985 n.431.

– Siti di Importanza Comunitaria SIC Direttiva 92/43/CEE "Habitat", e direttiva79/409/CEE "Uccelli", sito IT7120022

4) Vincolo linee elettriche

La legge 22 febbraio 2001, n.36, insieme al DPCM 8 luglio 2003, assicurano la tutela della salute dei lavoratori, e della popolazione dagli effetti dell'esposizione a determinati livelli di campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici oltre la tutela dell'ambiente e del paesaggio. Pertanto gli edifici ricadenti in prossimità delle linee elettriche principali anche se non individuate sulle planimetrie di Piano devono attenersi alla legge di cui sopra.

5) Vincolo fascia di rispetto dei depuratori

Con apposita simbologia è indicata nelle tavole di Piano la fascia di rispetto agli impianti di depurazione non inferiore a metri 100 (Delibera 4.2.1977 Comitato Interministeriale per la tutela delle acque di inquinamento, allegato 4 punto 1.2) con vincolo di inedificabilità.

6) Vincolo sismico

Tutto il territorio comunale è dichiarato sismico di seconda categoria, pertanto, gli interventi edilizi di nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e riparazioni, demolizioni e ricostruzioni, devono essere rispettosi delle leggi n. 1086 del 05/11/1971, n.741 del 10/12/1981, n. 64 del 02/02/1974 e delle specifiche L.R. 26/10/1992 n.93, 12/08/1993 n.40, n.138/96, D.P.R. 22/04/1994 n.425, D.M. 14/09/05, D.P.R. 380/01.

7) Vincolo fasce di rispetto alla viabilità stradale

Fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione vigente, all'interno delle fasce di rispetto stradali l'edificazione e le altre trasformazioni sono escluse ad eccezione di quelle finalizzate alla realizzazione di parcheggi, viabilità, impianti tecnologici e recinzioni. implicando tutte le prescrizioni di cui al D.L. 285/92 ed al D.P.R. 495/92 così come modificato ed integrato dal D.P.R. 147/93. Nelle fasce di rispetto stradale, individuate ai sensi del D.L. 285/92 e del D.P.R. 495/92 così come modificato ed integrato dal D.P.R. 147/93, anche se non indicate graficamente nelle tavole del presente P.R.G., è vietata di norma l'edificazione.

Nel caso di edifici parzialmente inglobati nelle fasce di rispetto stradale è comunque consentito ampliare il fabbricato stesso solo sul retro rispetto alla sede stradale ⁵

8) Vincolo Autostradale

L'Autostrada sono soggette al rispetto di tutte le prescrizioni di cui al D.L. 285/92 ed al D.P.R. 495/92 così come modificato ed integrato dal D.P.R. 147/93.

Si fa presente che i vincoli relativi alle distanze da tale sottozona sono quelli stabiliti dal D.M. 1404/68 art. 4, secondo il quale alla distanza minima va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazioni così come risultanti dai progetti approvati.

9) Piano di Assetto Idrogeologico P.A.I.

Il Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico riferito al territorio della Regione Abruzzo, predisposto ai sensi della LR 12.04.1983 n°18, della L. 18.05.1989 n°183, della LR 16.09.1998 n°81 e della delibera G.R. n. 1386 del 29/12/04, è finalizzato al raggiungimento della migliore relazione di compatibilità tra la naturale dinamica idrogeomorfologica di bacino e l'utilizzo del territorio. Il Piano riguarda le aree di "pericolosità idrogeologica" distinte in:

molto elevata - P3,
elevata - P2,
moderata - P1

e le aree a rischio idrogeologico distinguendo in rischio:

molto elevato - R4,
elevato - R3,
medio - R2
moderato - R1

Salva diversa specificazione, tutti i progetti per i nuovi interventi nelle Aree a Pericolosità Molto Elevata o Elevata, sono accompagnati da uno Studio di Compatibilità Idrogeologica.

Nelle aree P3, è vietato:

- realizzare nuove infrastrutture di trasporto e servizi
- realizzare opere di interesse pubblico, opere di urbanizzazione secondaria, di E.R.P., insediamenti produttivi ecc;
- impiantare nuove attività di escavazione/prelievo
- impiantare qualunque deposito/discarica
- realizzare opere private di canalizzazione acque reflue
- interventi di tipo agroforestale incompatibile con la fenomenologia in atto
- qualunque trasformazione dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio che non rientri fra quelli consentiti e riportati agli Artt. 15 e 16 PAI.

Nelle aree P2, sono ammessi solo gli interventi consentiti già nelle P3, previsti dagli stessi Artt. 15 e 16 oltre a:

- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- realizzazione di parcheggi pertinenziali che non comportino aumento della pericolosità e/o del rischio
- interventi di edilizia rurale necessari per la conduzione aziendale
- manufatti di servizio e per il ristoro esclusivamente riferiti ad attività per il tempo libero e la fruizione dell'ambiente.

Nelle aree P1 sono ammessi tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali, in accordo con quanto previsto dagli Strumenti Urbanistici e Piani di Settore vigenti, conformemente alle prescrizioni generali dettate dall'Art. 9 PAI.

Nelle aree a rischio idrogeologico ed idraulico molto elevato (R4) sono consentiti esclusivamente

gli interventi idraulici volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio. Gli interventi ammessi sugli edifici ricadenti in tali aree sono di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti dall'art. 31 della L.457/78, e senza aumento di superficie volumi, interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio. In aggiunta alle prescrizioni specifiche di tipo urbanistico fornite dalla presente normativa per le diverse sottozone di piano, l'edificazione del territorio deve rispettare le

⁵ Le variazioni introdotte in questo comma sono dovute all'accoglimento parziale dell'osservazione 263 a (gruppo di tecnici)

vigenti disposizioni di legge in materia di geotecnica e tecnica delle fondazioni. In particolare, nelle "aree caratterizzate da maggiore pericolosità geologica" le istanze per la richiesta di permesso di costruire devono essere accompagnate, oltre che dalla relazione geologica che verifichi la fattibilità geotecnica dell'intervento, da uno studio specifico che consideri la stabilità dell'intero versante sul quale l'opera si localizza, anche in relazione alla dinamica idrogeologica generale. Nell'applicazione dei vincoli del presente P.R.G, in caso di eventuale erronea trasposizione grafica della localizzazione dei vincoli sovra ordinati prevale la determinazione del vincolo desunta dal dispositivo originario.

10) P.R.A. Proposta di riduzione della perimetrazione di alcune aree ad elevata pericolosità del PAI (vedi art XIV.9 norme transitorie)

CAPITOLO II° - INDICI URBANISTICO-EDILIZI

ART. II.1 - INDICI URBANISTICI - DEFINIZIONI

St = Superficie territoriale - E' la superficie perimetrata nelle planimetrie di P.R.G., nella quale il P.R.G. si attua mediante piani attuativi, comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e/o nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie di P.R.G. e nelle presenti norme.

Sf = Superficie fondiaria - E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade o spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte (pavimentate o meno) di pertinenza della costruzione.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale = Se/St - E' la massima superficie edificabile (Se), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria = Se/Sf - E' la massima superficie edificabile (Se), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

It = Indice di fabbricabilità territoriale = Vc/St - E' il volume massimo (Vc), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

If = Indice di fabbricabilità fondiaria = Vc/Sf - E' il volume massimo (Vc), espresso in metri cubi, costruibili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

ART. II.2 - INDICI EDILIZI – DEFINIZIONI

Se = Superficie edificabile - La somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo degli elementi verticali di muratura;

Rimangono esclusi dal computo della superficie edificabile :

- a)** ascensori, centrali tecnologiche, volumi tecnici, scala aperta⁶, scale interne , fino a un massimo di 20 mq. per piano, per gli edifici residenziali, mentre per gli edifici non residenziali è esclusa dal computo la superficie delle scale, montacarichi, etc. necessaria per l'adeguamento alle norme di prevenzione e sicurezza vigenti per ciascun tipo di attività;
- b)** i porticati a piano terreno, di qualsiasi altezza, di uso pubblico (per destinazione di piano o per mezzo di atto pubblico);
- c)** i porticati e le tettoie di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 20% della superficie utile edificabile ammessa dal P.R.G., ~~e, nei casi in cui non si applica l'indice di utilizzazione fondiaria, per una aliquota pari al 20% della su esistente e di progetto;~~
- d)** le logge interne, i balconi e le terrazze scoperte; i balconi aperti su almeno due lati e le terrazze coperte non chiuse perimetralmente; le logge qualora abbiano una profondità non superiore a m. 3,00 misurata dal filo esterno dell'edificio per un massimo di superficie pari a 10 mq.; le pensiline con sporgenze non superiori a m 1,20 dal filo esterno dell'edificio;
- e)** i sottotetti per la parte non utilizzabile ai sensi delle presenti norme, e comunque per la parte con altezza libera interna inferiore a m 1,80, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio all'intradosso del solaio di copertura (vedi Hf max)
- f)** le cabine elettriche, le centrali termiche esterne;

⁶ Si definisce scala aperta, una scala (rampe e pianerottoli di piano ed interpiano) priva di tamponamenti perimetrali ed esterna al perimetro della costruzione principale. La scala aperta può essere addossata per motivi strutturali a due pareti di cui una sul lato corto ed una sul lato lungo.

g) i locali a piano terra, quelli interrati, anche se parzialmente, purché di altezza interna non superiore a m. 2,40, a condizione che siano destinati (con vincolo permanente d'uso da trasciversi nei registri immobiliari o in alternativa come prescrizione sull'atto autorizzativo) a ripostigli, locali condominiali, cantine, garages, centrali tecnologiche, entro il limite stabilito dalle norme per ciascuna destinazione d'uso. Per i parcheggi vedasi **ART.IV.3**, i locali accessori vanno contenuti entro il limite del 40% della superficie edificabile residenziale e 50% di quella commerciale.

h) serre solari (per la definizione vedasi art XIV.7 comma 11)⁷

Salvo diverse specifiche norme di zona per le attività produttive, i serbatoi e silos realizzati con strutture fisse non vengono computati come Su, fino ad una quota del 20% sulla Su totale; la Su è calcolata sul perimetro esterno della struttura o sul perimetro del basamento se sporgente rispetto alla proiezione della struttura sovrastante.

Sc = Superficie coperta - La superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici edificabili (Se) dell'edificio, e di tutte le altre parti fuori terra dell'edificio, anche se escluse dal computo della Se. Non costituiscono comunque superficie coperta le proiezioni dei balconi e delle parti dei tetti oltre il filo esterno dei muri perimetrali dell'edificio fino ad un massimo di 1,20 ml.

Rc = Rapporto di copertura - Sc/Sf il rapporto massimo fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Sagoma = E' la figura piana definita dalla proiezione - su piani orizzontali o verticali - del contorno esterno dell'edificio, con la sola esclusione degli elementi a sbalzo che non concorrono a definire la Se, e, inoltre, di comignoli, caminetti e canne fumarie. Si considerano ininfluenti sulla sagoma modeste modifiche sulle coperture finalizzate a riordinare più falde per formare pendenze più adeguate.

%R = La massima aliquota, in percentuale, dei volumi e delle superfici destinati alla residenza.

VI = Indice di Visuale libera - Rappresenta il rapporto che deve esistere fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, (escluse le fasce di rispetto), dai cigli stradali, dalle altre fronti dello stesso edificio e/o edifici frontistanti, e l'altezza delle varie fronti.

La distanza fra le fronti dello stesso edificio e di edifici frontistanti dovrà essere almeno pari all'altezza della fronte più alta (VI=1), salvo diverse specifiche indicazioni di zona. L'indice di Visuale libera non si applica fra le pareti cieche o prive di vedute.

La VI non si applica fra fronti, o loro parti dello stesso edificio che si prospettano altimetricamente e/o planimetricamente per meno di m 3,00.

Sono esclusi dal calcolo dell'altezza della fronte i corpi tecnici e la sagoma della copertura delimitata dalle linee di colmo e di gronda.

Per fronte si intende la proiezione, su di un piano verticale posto sul confine, delle singole parti delle superfici in elevazione dell'edificio, ognuna delle quali determinerà una specifica distanza. I parapetti di balconi e terrazze non concorreranno a determinare il fronte se non determinano Se e purché siano di altezza inferiore a m 1,30.

- L'altezza massima tra quelle delle varie fronti così come definite nel precedente comma **Hf**. Sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiera, silos, volumi tecnici degli ascensori, camini, locali per impianti tecnologici, e strutture similari.

Vc = Volume del fabbricato - E' pari alla somma dei prodotti delle superfici edificabili (Se) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione

⁷ Le variazioni introdotte in questo comma sono dovute all'accoglimento dell'osservazione 263 b (gruppo di tecnici)

dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso del solaio di copertura, se piano. Se i solai sono inclinati vedasi definizioni H ed Hf.

Nel caso in cui le norme di Piano stabiliscano per una data zona soltanto il Volume massimo (Vc) la superficie Superficie edificabile (Se) massima sarà determinata attraverso la seguente formula

$$Se \max = V \max / 3,20$$

Volumi tecnici - Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione del calcolo della Se ammissibile, quelli strutturalmente necessari a contenere i serbatoi idrici, le extracorse degli ascensori, i vespai aventi altezza utile non superiore a ml.1,20, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a parti di impianti tecnici (idrici, termico, televisivo, di ventilazione, di condizionamento, di canalizzazioni, elettrico, ecc.). Sono considerati tali anche i camini e le canne fumarie, i locali pompe. Quanto sopra nei limiti e nel rispetto delle condizioni poste dalle vigenti direttive Ministeriali.

Verde permeabile – Vp La superficie minima da destinare a verde permeabile dell'intera area oggetto dell'intervento (Superficie fondiaria) , da reperirsi all'interno dell'area stessa . (Es.: Vp 15% Superficie fondiaria del lotto mq. 1.000,00 superficie a prato, aiuole, parcheggio permeabile ecc. mq. 150,00).

L'area permeabile è costituita dalla parte del lotto di pertinenza degli edifici permeabile alle acque piovane e sistemata a giardino e/o orto.

La quantità minima è definita nella misura stabilita dai precedenti articoli in funzione della sottozona urbanistica di appartenenza.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente piano, qualora non sia possibile reperire la quantità minima di area permeabile, l'Amministrazione potrà, derogare da tale quantità minima tenendo conto dello stato

di fatto e delle superfici già asservite nelle precedenti concessioni, permessi di costruire o titoli abilitativi.

Tale quantità da realizzare all'interno di ogni lotto, deve essere indicata nel progetto allegato al permesso di costruire; ogni modifica dell'area così indicata comporta variante al permesso di costruire.

L'area permeabile dovrà essere sistemata a verde tramite il mantenimento del cotico erboso e la piantumazione di alberature. In tale area sono vietati il deposito di materiali, il parcheggio degli autoveicoli, lo scarico di qualsiasi tipo di prodotto sostanza non funzionale al mantenimento del verde, l'edificazione di volumi accessori sia fuori terra che entro terra.

L'Amministrazione Comunale ha in ogni caso facoltà di prescrivere per le aree di pertinenza le essenze arboree da utilizzare in relazione a questioni estetiche, igieniche o divisibilità, ed inoltre il tipo di recinzione e dei cancelli d'ingresso alla proprietà.

Qualora il reperimento della superficie minime previste dalla normativa vigente da adibire a parcheggio privato di pertinenza, ai sensi del successivo art. ART.IV.3 non sia possibile all'interno della superficie occupata è possibile sistemare parte dell'area permeabile opportunamente attrezzata tramite apposita pavimentazione, non completamente impermeabile,"tipo erborella". In qualsiasi caso oltre alla superficie con pavimentazione permeabile deve essere assicurata la sistemazione del lotto a giardino e/o orto nella misura minima del 20% della Superficie fondiaria.

Su = Superficie utile (abitabile) - E' la superficie equivalente alla somma delle superfici di pavimento degli alloggi , degli ambienti destinati ad attività turistiche commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori tutte misurate al netto dei muri , pilastri, tramezzi, sginci, vani porte e finestre, scale interne, logge e balconi

Susa = Superficie utile di servizi ed accessori – Nell'edilizia abitativa la superficie non residenziale è costituita dalla somma delle superfici non residenziali destinate a servizi ed

accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre. Per la definizione vedansi punti a e seguenti in Superficie edificabile.

H = Altezza della costruzione

E' l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura.

La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano del marciapiede o in assenza del marciapiede col piano stradale o con il piano del terreno a sistemazione definitiva avvenuta.

Se non già diversamente conformata (ovvero avente un'altezza maggiore, terreno in pendio, terreno a gradoni) la quota del terreno non può essere innalzata per più di mt 0,80 rispetto alla carreggiata stradale.

La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all'estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura.

La misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle

maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato, purchè gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m.4,00

Ai fini della determinazione dell'altezza di una costruzione si considera la media delle altezze delle singole fronti .

Hf max = Altezza massima delle fronti - E' la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurate come alla precedente lettera H.

Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde inclinate di tetti (a capanna, sfalsati o ad unico spiovente), per altezza massima si considera quella corrispondente all'intersezione delle pareti di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura purchè il colmo non superi di ml. 1,80 l'altezza così misurata; in caso diverso l'altezza massima va misurata alla linea di colmo (v. figure 1, 2, 3 e 4).

Per i corpi di fabbrica aventi dimensione minima in pianta maggiore di 10 m., è possibile superare i m. 1,8 di cui alla fig. 1, purchè la pendenza delle falde di copertura non oltrepassi il 35%.

Nel caso che le falde di copertura coincidano con le pareti inclinate dei prospetti, l'altezza massima va sempre misurata alla linea di colmo (v. figure 5 e 6).

Per edifici ubicati su terreni con pendenza naturale superiore al 15%, l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici, salvo prescrizioni più restrittive degli stessi, può essere superata di un 20% nelle parti a valle dei prospetti, con un massimo assoluto di ml. 2,00 (v. figura 7).

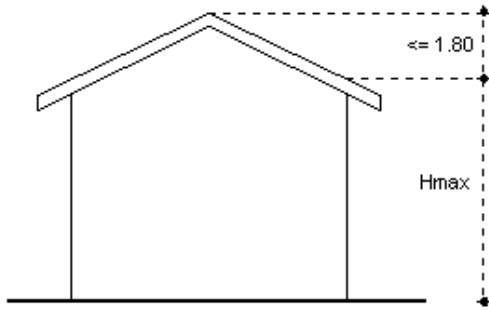


fig. 1

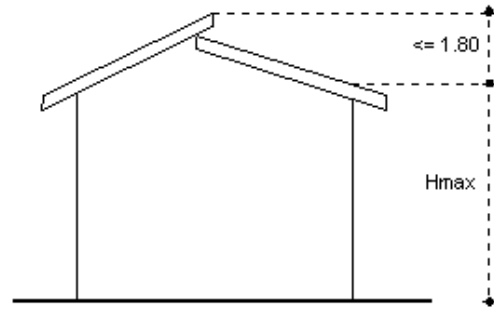


fig. 2

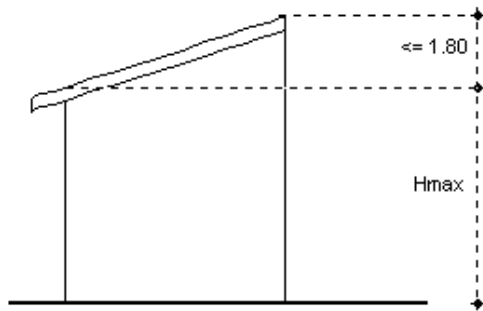


fig. 3

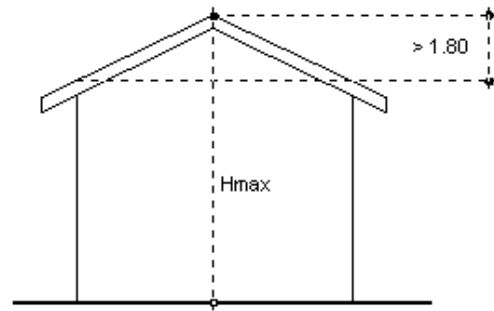


fig. 4

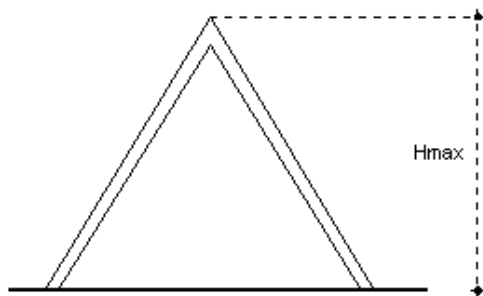


fig. 5

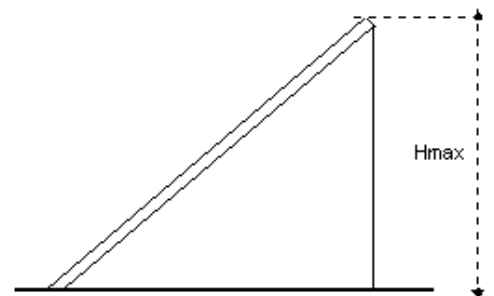


fig. 6

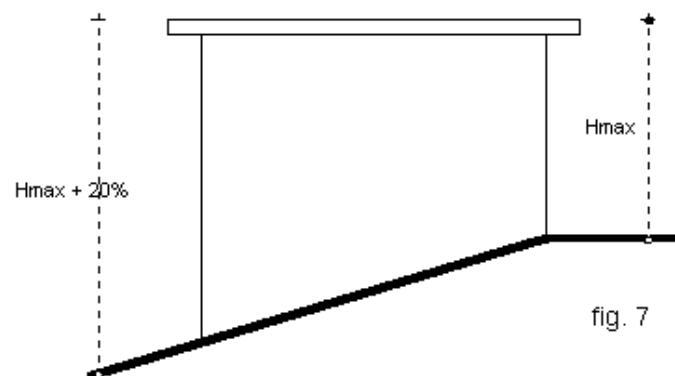


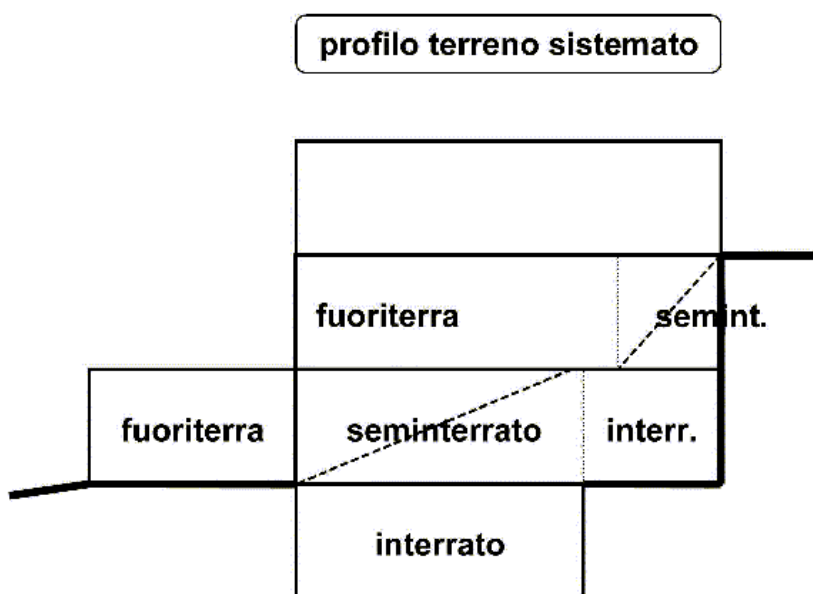
fig. 7

Definizione Piano interrato e piano seminterrato

Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.

Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra.

Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate e seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate (v. figura 8).⁸

**fig. 8****ART. II.3 - DISTANZE**

1) D (Distanze tra edifici e dai confini) Sono le distanze minime intercorrenti fra fabbricati e le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà, dai confini urbanistici e dai cigli stradali e si misurano a partire dal filo del fabbricato o nel caso di volumi aggettanti (bow-window o balconi chiusi) dalla proiezione orizzontale dei medesimi.

2) Fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile, ai fini delle distanze dai confini di proprietà privata gli aggetti dei balconi aperti e delle logge non possono superare 1/3 della distanza minima fissata dallo strumento urbanistico fra l'edificio e gli stessi confini di proprietà.

3) Le distanze fra edifici e le distanze degli edifici dai confini si misurano in modo radiale.

⁸ Le modifiche di questo articolo sono state apportate su indicazione dell'UTC osservazioni 1 e 2

4) Le distanze minime degli edifici e di qualunque altro manufatto, che determini Sc, dai confini di zona o di sottozona (incluse le fasce di rispetto), di proprietà, dai cigli stradali, da altri edifici, e le altezze sono stabilite per ciascuna zona dalle presenti norme e/o dalle planimetrie di P.R.G.

5) Fermo restando quanto stabilito dal Codice Civile e dal Codice della Strada, la disciplina sulle distanze di competenza comunale non si applica:

1. ai manufatti di modesta entità per impianti tecnologici al servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, nicchie per contatori, etc.);

2. ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, etc.);

3. alle strutture mobili di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline d'attesa, cabine, opere artistiche, etc.);

4. alle strutture mobili di sostegno di pergolati, tendoni, voliere aperte, etc.

5. agli interventi su edifici esistenti per realizzare ascensori atti al superamento delle barriere architettoniche, per realizzare scale antincendio e/o di sicurezza, per coibentare pareti esterne (qualora l'intervento comporti un ispessimento delle murature inferiore a cm.10).

6. ai muri di contenimento di terrapieni posti su acclività naturali atti a preservare la stabilità del versante. Detti muri possono avere un'altezza massima di ml 2,30 dall'estradosso della fondazione incluso l'eventuale muro di cinta.

6) Nel caso di edifici preesistenti costruiti a muro cieco sul confine, la costruzione in aderenza è ammessa con intervento edilizio diretto, salvo sia prescritta dal PRG la redazione di un piano attuativo; nel caso di nuove costruzioni da realizzare in aderenza sul confine al progetto dell'edificio deve essere allegato uno schema di progetto unitario concordato fra i proprietari dei due o più lotti interessati. Tale progetto dovrà essere sottoposto al parere vincolante dell'UTC .

7) Tolleranze: lo scostamento fra le misure di un'opera indicata dal progetto per il quale è stata rilasciata concessione o autorizzazione edilizia, ovvero per opere realizzate sulla base della denuncia di attività edilizia o comunque per opere comportanti trasformazione edilizia, non costituiscono difformità, neanche parziale, le variazioni ai parametri edilizi che non superino, per ciascuno di essi, la tolleranza di cantiere del 2%.⁹

ART. II.4 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI

1) Gli Indici di fabbricabilità e di Utilizzazione territoriale (It e Ut) determinano l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del P.R.G. è subordinata alla formazione dei piani attuativi.

2) Gli Indici di fabbricabilità e di Utilizzazione fondiaria (If e Uf) determinano l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di piani attuativi approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; essi specificano rispettivamente i volumi e le Superfici Edificabili che sono costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva a piani attuativi, la somma dei volumi e delle superfici che risultano costruibili sui singoli lotti, non può superare quella calcolata applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità/utilizzazione territoriale.

3) Nel caso di eventi calamitosi accidentali è consentita la ricostruzione dell'edificio preesistente, purché già regolarmente autorizzato e/o legittimato e compatibile per zona omogenea, nei limiti di superficie utile e volumetrici preesistenti. In particolare è ammessa la ricostruzione di edifici ricadenti in fascia di rispetto stradale nell'ambito delle zone agricole.

⁹ Ai sensi della LR n.22 dell'11 ottobre 2002 tale tolleranza è incrementabile per la realizzazione di coibentazioni sulle pareti verticali solo per gli edifici esistenti per un ulteriore 2%

4) Ai fini dell'applicazione degli indici vanno computati i volumi e le superfici delle eventuali costruzioni preesistenti asservendo ad esse l'area corrispondente ottenuta applicando gli indici della zona di pertinenza; non si possono comunque utilizzare superfici fondiari già interamente computate per costruzioni precedenti e successivamente frazionate.

5) Ai fini del calcolo del numero virtuale degli abitanti e/o addetti insediabili e del rapporto tra i diversi indici si applicano dei due seguenti parametri:

Ai fini del calcolo del fabbisogno di aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza si assume la previsione di 30 mq di Su/abitante (art. 3 del D.M. 2.4.68, n. 1444) nelle zone con tipologie edilizie in linea, schiera o ballatoio, di cui 5 mq per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con la residenza (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali ecc.).

Per le zone caratterizzate da tipologie mono /bi-familiari di standard medio alto si assume una previsione di 50 mq di Su/abitante che tiene conto, secondo una possibilità esplicitamente prevista dallo stesso art. 3, dell'effettiva situazione abitativa presente nel territorio comunale alla data di adozione del presente P.R.G..

a) residenze permanenti:

tipologie edilizie in linea, schiera o ballatoio

1 abitante = 30 mq. (Su)

tipologie edilizie mono/bifamiliare

1 abitante = 50 mq. (Su)

b) residenze turistiche, alberghi:

1 abitante = 15 mq. (Su)

c) zone produttive artigianali-industriali

1 addetto = 100 mq. (Su)

La verifica di tali standard è riportata in apposita relazione sul dimensionamento allegata al presente P.R.G..

6) Al fine dell'applicazione degli indici e delle presenti norme, qualora si faccia riferimento allo stato esistente, questo è da intendersi riferito a quello presente alla data di adozione della specifica norma.

ART. II.5 - DISPOSIZIONI MINIME DI ARREDO URBANO E SISTEMAZIONE DI SPAZI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO E PRIVATI

1) Le presenti disposizioni si applicano in linea di principio su tutto il territorio comunale, salvo diverse e specifiche indicazioni di Piani Particolareggiati o Piani di recupero, in modo prescrittivo sul territorio comunale ricompreso nel perimetro del Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga.

2) Elementi esistenti nei luoghi: spazio urbano, centro storico, nucleo rurale, spazio rurale, paesaggio.

Rientrano tra gli elementi di arredo sia i manufatti di particolare fattura stilistica, quali edicole, tabernacoli, portali di ingresso ai fondi agricoli, fontane rustiche, pozzi, mura di cinta, lastricati, pergolati, cancelli e altri elementi in ferro battuto ecc., nonché elementi vegetali rilevanti, quali cipressi posti a segnale di luoghi significativi, alberature in filare (viali), alberi di grandi dimensioni (a gruppi e a filari), ecc..

Per gli elementi di arredo del territorio, censiti e non, viene imposto il vincolo di conservazione. Pertanto è vietata la modifica, la sostituzione e la demolizione. Gli interventi di manutenzione

verranno effettuati con permesso a costruire con elaborati tecnici rappresentativi delle caratteristiche tipologiche, dimensionali ed architettoniche forniti ad idonea scala.

3) Elementi di nuova realizzazione.

3.1) parcheggi.

1. Le aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico dovranno essere attuate mediante progetti esecutivi di iniziativa pubblica o privata convenzionata. In tali interventi dovranno utilizzarsi pavimentazione permeabili (IP=vedi zonizzazione) almeno nelle aree di sosta dei veicoli, nonché impiantare alberi di alto fusto nel numero minimo di 3/100mq di superficie a parcheggio e arbusti nel numero minimo di 5/100 mq di superficie a parcheggio.

2. Per ogni 50 posti auto e/o frazione di 50, dovrà essere realizzato un posto auto delle dimensioni minime di 5,00 m x 3,50 m da riservare ai portatori di handicap.

3.2) Percorsi pedonali.

Per percorsi pedonali si intendono i percorsi nello spazio urbano e nello spazio rurale lungo i quali vengono disposti particolari apprestamenti al fine di agevolare il transito dei pedoni in condizioni di sicurezza. Tali percorsi dovranno garantire il collegamento tra parti del territorio, ai servizi pubblici, alle aree verdi, ed alle aree di interesse paesaggistico-ambientale. In particolare dovrà essere creata una rete di percorsi pedonali che colleghi le scuole alle aree urbanizzate, per permettere ai bambini di raggiungere, da soli, le sedi scolastiche.

La larghezza dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non dovrà essere inferiore a 1,50 m e va considerata al netto sia di strisce erbose o di alberature che di dispositivi di ritenuta. Sui marciapiedi potranno, comunque, trovare collocazione alcuni servizi di modesto impegno, quali centralini semaforici, colonnine di chiamata di soccorso, idranti, pali e supporti per l'illuminazione e per la segnaletica verticale, nonché, eventualmente per cartelloni pubblicitari (questi ultimi da ubicare, comunque, in senso longitudinale alla strada). In presenza di occupazioni di suolo pubblico localizzate e impegnative (edicole di giornali, cabine telefoniche, cassonetti, ecc.) la larghezza minima del passaggio pedonale non dovrà essere inferiore a 2 m.

Per le strade urbane di classe E ed F, la larghezza dei marciapiedi va comunque determinata in base ai flussi pedonali previsti. Per le strade con velocità di progetto (limite superiore) maggiore di 70 km/h, il marciapiede va protetto da dispositivi di ritenuta. Qualora la velocità prevista sia inferiore al valore sopra indicato, la protezione potrà essere omessa, ma in questo caso il marciapiede dovrà essere delimitato da un ciglio sagomato. L'ente proprietario della strada valuterà l'opportunità, in relazione alle condizioni viarie e ambientali locali, di dotare il ciglio del marciapiede di idonee protezioni per la salvaguardia dei pedoni e per impedire il sormonto dei veicoli. Tutti i marciapiedi ed i passaggi pedonali che si affacciano su carreggiate sottostanti dovranno essere muniti di rete di protezione alta almeno 2 m. Per ulteriori specificazioni si rimanda al Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, 5 novembre 2001.

Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità planoaltimetrica delle superfici, si dovrà assicurare la segnalazione di attraversamento mediante appositi segnalatori acustico visivi, garantendo comunque un'adeguata visibilità del veicolo in manovra verso il percorso pedonale.

5. Negli attraversamenti pedonali delle infrastrutture viarie, dovrà essere garantita la continuità planoaltimetrica delle superfici nel rispetto della normativa per il rispetto delle barriere architettoniche. Dovranno essere realizzati attraversamenti pedonali rialzati che garantiscono continuità al percorso pedonale e svolgono la funzione di rallentare la velocità dei veicoli a motore.

In sede di progettazione delle infrastrutture per la mobilità e di piani attuativi di qualsiasi ambito è fatto obbligo di progettare e realizzare, nella fasce di pertinenza della viabilità esistente e di progetto e negli spazi pubblici, una adeguata rete di percorsi pedonali.

Il Piano Regolatore Generale, individua come piano di settore il "Piano dei percorsi pedonali" che dovrà essere redatto dall'Amministrazione Comunale.

3.3) spazi aperti pertinenziali.

Il Piano Regolatore Generale, negli spazi aperti pertinenziali, in funzione dei tessuti di appartenenza, individua i seguenti interventi:

spazi aperti a verde di pertinenza dei tessuti di edilizia monumentale o di rilevante interesse storico architettonico - elementi strutturanti del tessuto urbano, dei tessuti di edilizia tradizionale prevalentemente integra e dei tessuti o edifici di interesse architettonico e/o urbanistico;

a tali aree si applicano rispettivamente le categorie d'intervento e le specifiche normative previste per gli edifici cui sono riferite;

dovranno essere mantenuti gli usi a orto e/o giardino esistenti e si dovranno, per quanto possibile, recuperare come spazi verdi, le aree compromesse;

gli interventi in giardini e/o orti dovranno mantenere inalterati gli elementi morfologici ovvero quelle sistemazioni del terreno già presenti quali muri di contenimento, terrazzamenti, aiuole e prevedere la riqualificazione delle eventuali parti degradate;

dovranno essere oggetto di conservazione e restauro le sistemazioni originali esistenti ad orto o a giardino, e in particolare le siepi e le alberature d'alto fusto, nonché i muri di recinzione e le pavimentazioni di tipo tradizionali in mattonato, basolato o acciottolato;

spazi aperti a verde di pertinenza dei tessuti di edilizia tradizionale prevalentemente alterata e dei tessuti di edilizia recente o totalmente degradata:

a tali aree si applicano rispettivamente le categorie di intervento e le specifiche normative previste per gli edifici cui sono riferite. Eventuali interventi, dovranno essere estesi alle opere di sistemazione esterna e di recinzione;

dovranno essere oggetto di conservazione e restauro le sistemazioni esistenti ad orto o a giardino di impianto storico, e in particolare le siepi e le alberature d'alto fusto, nonché i muri di recinzione e le pavimentazioni di tipo tradizionali in mattonato, basolato o acciottolato;

nello spazio rurale, dovranno essere convenientemente sistemate tutte le aree di pertinenza prospicienti l'edificio principale, sia esso una villa, una casa padronale o una casa colonica, conservando comunque piante ornamentali e alberi d'alto fusto esistenti, eventuali viali d'accesso con relativi portali e alberature, nonché i parchi e i giardini all'italiana o all'inglese con le rispettive sistemazioni;

nei siti di scarsa qualità ambientale, i progetti per gli interventi edilizi negli edifici e la sistemazione dei relativi spazi di pertinenza, dovranno prevedere interventi utili alla qualificazione dell'immagine paesaggistica esistente. Dovranno affrontare e proporre interventi volti alla qualificazione dell'immagine paesaggistica esistente, con un migliore inserimento paesaggistico dei manufatti attraverso l'impiego di materiali e/o alberature aventi lo scopo di migliorare l'assetto e l'immagine dei luoghi.

3.4) recinzioni

Nello spazio urbano, all'interno di ogni comparto edificabile omogeneo per tipologia edilizia, dovranno essere previste recinzioni similari finalizzate a conseguire l'obbiettivo di unitarietà dell'insieme. I cancelli di accesso ai singoli lotti, sia per il transito pedonale che per quello carrabile, dovranno essere omogenei alle contigue recinzioni se metalliche. Le recinzioni tra proprietà private potranno essere realizzate anche con reti metallica di altezza non eccedente i 2,00 m. Eventuali deroghe alle disposizioni di cui sopra saranno ammesse solo a seguito della presentazione di specifici progetti esecutivi, in scala non inferiore a 1:10, relativi a ciascun comparto.

Nello spazio urbano, le recinzioni delle altre aree dovranno essere consone al decoro ed al tipo dell'ambiente urbano e paesaggistico e tali da assicurare, laddove occorra, sia la libertà delle visuali, che l'armonizzazione con le recinzioni circostanti. Dovranno essere, di norma, realizzate sul fronte strada con muretto intonacato, o in muratura di mattoni e/o di pietrame, di altezza non eccedente 1,00 m, con sovrastante inferriata metallica di semplice fattura. L'altezza complessiva del manufatto non potrà eccedere 1,80 m. Le recinzioni, tra proprietà private potranno essere realizzate anche con rete metallica di altezza non eccedente i 2,00 m.

Nello spazio rurale la realizzazione di recinzioni dovrà essere limitata all'area di pertinenza dell'edificio o del centro aziendale.

Le recinzioni dovranno essere realizzate con pali in legno (verticali, orizzontali o incrociati), siepi di arbusti e piante di specie autoctone, rete metallica, posizionata a 0,15 m dal piano di campagna, opportunamente mimetizzata con una siepe di specie autoctona. L'altezza massima delle recinzioni dovrà essere di 1,50 m dal piano di campagna.

E' vietata la realizzazione di muretti o cordoli.

Il Regolamento urbanistico ed edilizio potranno disciplinare ulteriormente la realizzazione delle recinzioni.

4) I progetti, relativi a qualunque tipo di opera, dovranno dettagliare la presenza di elementi di arredo del territorio.

ART. II.6 - DISPOSIZIONI MINIME DELLA QUALITA' ARCHITETTONICA

Lo scopo è quello di garantire maggiore chiarezza su alcune tipologie di intervento e di documentazione a corredo delle pratiche edilizie con il fine ultimo di migliorare la qualità architettonica urbana e del paesaggio.

Le presenti disposizioni riguardano in massima parte l'aspetto documentale della pratica edilizia al fine di ricostruire il contesto (Stato di Fatto) ed armonizzare il più possibile il manufatto nel contesto urbanistico-paesaggistico dal punto di vista compositivo, tecnologico e materico (Stato di Progetto).

Fino all'adozione da parte del consiglio Comunale, sentiti gli organi territorialmente competenti, di elaborati tematici contenenti indicazioni progettuali di riferimento per le singole iniziative costruttive, su tutto il territorio comunale ricompreso nel perimetro del parco ad eccezione degli ambiti in cui il PRG si attua a mezzo di strumenti urbanistici preventivi – saranno applicate le seguenti prescrizioni di carattere generale sia in caso di nuova edificazione che di interventi su edifici esistenti.

Fermo restando gli obblighi previsti nel T.U. riguardo alla documentazione obbligatoria prevista, a livello tecnico i documenti necessari sono i seguenti:

PLANIMETRIA GENERALE DELLO STATO ATTUALE E FUTURO. Qualora l'intervento comporti modifiche allo stato esteriore dei luoghi la planimetria generale deve indicare, sia allo stato attuale che a quello previsto, l'andamento altimetrico dell'area, i confini, le distanze dagli stessi, dagli edifici esistenti e dalle strade – indicandone la larghezza; per interventi che interessano le sistemazioni esterne o le nuove costruzioni su lotti liberi, tale planimetria dovrà sempre contenere il rilievo dello smaltimento attuale delle acque, il rilievo delle essenze arboree presenti e la dichiarazione del progettista che l'intervento non comporta abbattimento, modifica o pregiudizio alle essenze presenti ed al loro apparato radicale; in caso di interventi su essenze presenti tale rilievo dovrà essere redatto da un tecnico agronomo o perito agrario ed accompagnato da una relazione agronomica;

ELABORATI STATO ATTUALE SCALA 1:100 (piante prospetti e sezioni quotati, con indicazione dell'andamento del terreno estesa fino ai confini ed almeno ml 5 dall'edificio).

ELABORATI STATO FUTURO SCALA 1:100 (piante prospetti e sezioni con indicazione dell'andamento del terreno estesa fino ai confini ed almeno ml 5 dall'edificio) COMPARATI ALLO STATO ATTUALE.

ELABORATI DI RAFFRONTO SOVRAPPOSTO (solo PER LE VARIANTI AD ATTI AUTORIZZATIVI GIA' RILASCIATI).

RILIEVO FOTOGRAFICO CON INDICAZIONE DEGLI SCATTI FOTOGRAFICI (firmato dal progettista).

ELABORATO DI INSERIMENTO FOTOGRAFICO DELL'INTERVENTO per tutti gli interventi che hanno visibilità urbana e/o paesaggistica.

RELAZIONE GEOLOGICA (solo per interventi per i quali è necessario tale elaborato).

ABACO DELLE COLORAZIONI E DEI MATERIALI solo nel caso di nuove tinteggiature esterne.

PROGETTO DI SCARICO DELLE ACQUE REFLUE.

PROGETTO DI INSERIMENTO AMBIENTALE PER LOCALI INTERRATI IN ZONA EXTRAURBANE.

PLANIMETRIA DEGLI ACCESSI CARRAI ESISTENTI E DI PROGETTO (per questi ultimi va presentata domanda alla Polizia Municipale ai sensi del "Nuovo Codice della Strada" all'Ente proprietario della strada, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire).

CAPITOLO III° - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

ART. III.1 - CATEGORIE DI INTERVENTO

(c1) In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro scientifico e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione con o senza ricostruzione;
- cambiamento della destinazione d'uso;
- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuovo impianto;
- attrezzatura del territorio;
- uso e tutela delle risorse naturali;

ART. 30 LR 18/83 e 70/95

Interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

I. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si articolano nelle seguenti categorie:

ART. III.2 - MANUTENZIONE ORDINARIA ¹⁰

(c1) Fermo restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.N. 1089/39 e dalla L.N. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

1. pulitura esterna e ripresa di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;
2. pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
3. rifacimento di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
4. riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
5. tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;

¹⁰ ART. 30 LR 18/83 e 70/95

Ordinarie manutenzione: riparazione, rinnovamento, e sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne; riparazione e rifacimento di infissi interni, pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni; riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

6. riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;

7. riparazione di pavimenti interni.

ART. III.3 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA¹¹

(c1) Fermo restando le disposizioni e le competenze previste dalla L.N. 1089/39 e dalla L.N. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali fatiscenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

(c2) In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria: il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle tinte, nonché il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

(c3) Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione.

(c4) Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a DIA. Gli interventi di manutenzione straordinaria non sono ammessi nei casi in cui è prescritto il restauro, di cui al successivo art.III.4; in tali casi tuttavia potranno essere attuati interventi urgenti e limitati, per evitare danni gravi all'edificio, previo parere della competente Sovrintendenza, e gli interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni dello stesso art.III.4.

ART. III.4 - RESTAURO CONSERVATIVO¹² E RISANAMENTO IGIENICO EDILIZIO

(c1) Gli interventi di restauro e risanamento conservativo consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne

¹¹ b) straordinaria manutenzione: tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o altri rivestimenti esterni; parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne; parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali-architravi, solai, coperture-senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse; demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti; destinazione o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici; rifacimento degli elementi architettonici esterni -inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, ecc. -purché senza cambiamenti di dimensioni e disegno. È comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica: della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe; del tipo e della pendenza delle coperture. L'amministrazione comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiuntivi al fabbricato originario;

¹² c) Restauro conservativo: consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali e orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo, con materiali diversi; consolidamento e risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e, solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi, sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tedi e coperture -grande e piccola armatura -con quote e materiali identici a quelli originari; demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato; riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni e interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne; demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti; realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni, di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristino l'organizzazione tipologica originaria;

consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

(c2) Ai sensi e ai fini del DLT 42 2004 e smi per restauro si intende l'intervento diretto sul manufatto volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro comprende l'intervento di miglioramento sismico-statico-strutturale. L'intervento di restauro prevede:

a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri: le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri;

b) il consolidamento e il ripristino delle strutture portanti verticali e orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi;

c) il consolidamento di scale e rampe, senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi;

d) la realizzazione di sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture - grande e piccola armatura - con quote e materiali identici a quelli originari;

e) la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;

f) la riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni e interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari, e senza modifica della forma e della posizione delle aperture esterne;

g) la realizzazione di impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, e delle relative canalizzazioni, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

(c3) Gli interventi di Restauro sono soggetti a permesso di costruire, previo parere della competente Sovrintendenza ove richiesto o prescritto dall'UTC.

(c4) L'intervento di risanamento conservativo prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni. Sui prospetti interni sono consentite parziali modifiche per adattare l'edificio ad eventuali normative prestazionali o per rendere funzionali i locali costituenti le singole unità; in tal caso devono essere comunque salvaguardati gli elementi di particolare valore;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale; è comunque consentita la demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti e la realizzazione di piccole modifiche distributive interne che non alterino l'organizzazione tipologica originaria;
 - i) la conservazione o il ripristino degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio;

b) il consolidamento e il ripristino delle strutture portanti verticali e orizzontali con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:

- ii) murature portanti sia interne che esterne;

- iii) quote dei piani di calpestio delle strutture orizzontali ad eccezione dell'ultimo solaio;
- iv) tetto e sua quota di imposta, con ripristino del manto di copertura originario; tuttavia per consentire l'utilizzo del sottotetto possono essere praticate aperture a falda;

c) il consolidamento di scale e rampe, senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, con sostituzione delle parti non recuperabili;

d) la realizzazione di sottofondazioni, iniezioni nelle murature;

e) la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;

f) la riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni e interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari;

g) la realizzazione di impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, e delle relative canalizzazioni, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

(c5) Gli interventi di restauro conservativo sono soggetti a DIA.

(c6) Risanamento igienico ed edilizio (art 30 lettera d LR 18): gli interventi del presente comma riguardano edifici di scarso interesse storico e tipologico e/o ambientale e comprendono lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standards igienici ed edilizi correnti, conservando la organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture.

Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corsi o su spazi interni anche se comuni a più proprietà.

Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico, sociale; è compresa, inoltre, la sistemazione delle aree libere al servizio della unità immobiliare;

Tali interventi sono soggetti a DIA

ART. III.5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ¹³

(c1) Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive del singolo alloggio o di più alloggi, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

(c2) Secondo quanto previsto dall'art.15 della L.R.n.18/1983, sono ammessi:

- aumenti della Su interna al perimetro murario preesistente;
- modifiche parziali delle coperture purchè restino immutate le pendenze medie, e l'altezza massima di ciascun fronte;

(c3) Secondo quanto previsto dal D.P.R 380, l'intervento di ristrutturazione edilizia può consistere anche nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico,

¹³ e) **Ristrutturazione edilizia:** interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono ammessi:

- aumenti della superficie utile interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della superficie utile stessa;
- aumenti della superficie utile e/o del volume degli edifici ove ciò sia consentito dagli strumenti urbanistici comunali;
- la demolizione e ricostruzione di singoli edifici nei limiti di cui sopra.

quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

(c4) Le norme del presente piano indicano le zone o gli immobili per i quali gli interventi di ristrutturazione edilizia sono sottoposti a vincoli morfologici, riguardanti le altezze, i materiali, i prospetti esterni, i rapporti con il tessuto urbano circostante.

(c5) Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a DIA; sono soggetti a permesso di costruire, ai sensi del D.L.378 del 6.6.2001, qualora comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti e delle superfici, o, per gli immobili compresi nella zona omogenea A, mutamenti della destinazione d'uso.

ART. III.6 - DEMOLIZIONE CON O SENZA RICOSTRUZIONE ¹⁴

(c1) Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria.

(c2) Le norme del presente piano indicano le zone o gli immobili per i quali gli interventi di demolizione con ricostruzione sono sottoposti a vincoli morfologici, riguardanti le altezze, i materiali, i prospetti esterni, i rapporti con il tessuto urbano circostante.

(c3) L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto a DIA; l'intervento di demolizione con ricostruzione è soggetto a permesso di costruire o a DIA nei casi previsti dalle leggi vigenti..

ART. III.7 - NUOVA EDIFICAZIONE

(c1) L'intervento consiste nella edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; nonchè di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.

(c2) Sono comunque da considerarsi interventi di nuova edificazione, secondo quanto previsto dal D.L.378 del 6.6.2001:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi che costituiscano ampliamenti di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, sia mediante aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di volumi o superfici utili supplementari, sia mediante la sopraelevazione, intesa come estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente; fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto dal successivo punto 6;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di tralicci e travi per impianti radio trasmettenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni,

¹⁴ f) Demolizione: si intende la demolizione totale di un fabbricato sia quella finalizzata alla ricostruzione secondo gli indici previsti dagli strumenti urbanistici comunali, sia quella finalizzata alla disponibilità dell'area per ricomposizione particellare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica.

II) Gli interventi sul patrimonio urbanistici sono quelli relativi alla ristrutturazione urbanistica, rivolti a sostituire l'esistente tessuti urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti degli isolati e della rete stradale.

E, comunque, fatta salva l'applicazione della disciplina vigente sulla tutela delle cose d'interesse artistico o storico.

ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

6) gli interventi pertinenziali realizzati fuori terra e comunque in tutti i casi in cui comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

(c3) L'intervento di nuova edificazione è soggetto a permesso di costruire.

ART. III.8 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

(c1) L'intervento consiste nelle modifiche, comportanti o meno opere edilizie, di uso o di funzione, ammesse dal P.R.G., per l'area o l'edificio o parti di esso. Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate nei capitoli relativi a ciascuna zona.

(c2) Nel successivo Cap. IV delle presenti norme sono definiti gli usi, gli standards di parcheggio, pubblico e privato corrispondenti, e i raggruppamenti di usi, che consentono di disciplinare i cambiamenti.

(c3) Le variazioni di destinazione d'uso accompagnate da intervento edilizio sono soggette alla procedura prevista per tale tipo di intervento.

Le variazioni di destinazione d'uso non connesse a trasformazioni fisiche degli immobili sono soggette a permesso di costruire qualora comportino il passaggio dall'uno all'altro dei raggruppamenti di usi indicati nel Cap.IV; sono soggette a DIA qualora riguardino il passaggio da un uso ad altro compreso nella stessa categoria; sono soggette a semplice comunicazione formale qualora riguardino le modeste modifiche di cui al successivo comma 6.

Il permesso di costruire o la DIA riguardanti mutamenti d'uso sono assoggettati al conguaglio degli oneri di urbanizzazione, qualora quelli relativi alla nuova destinazione siano maggiori di quelli previsti per la destinazione precedente.

(c4) Nelle zone A, B, C, D, di cui al successivo Cap.V, il mutamento d'uso, connesso o meno a trasformazioni fisiche, che comporti aumento del carico urbanistico è comunque subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standards edilizi e urbanistici previsti dalla legge regionale e dalle presenti norme; pertanto la domanda di permesso di costruire o la DIA devono essere accompagnate dagli atti necessari per l'adeguamento degli standards edilizi e urbanistici alla nuova destinazione d'uso, nelle quantità previste dalle presenti norme mediante la cessione degli eventuali maggiori standards di servizi pubblici ed il soddisfacimento (con nuova realizzazione od altre modalità) degli eventuali maggiori standards di parcheggi privati.

In caso di motivata impossibilità della cessione di spazi per standards pubblici e della realizzazione di parcheggi privati nell'area di proprietà del richiedente, sarà ammessa la possibilità di localizzare gli standards pubblici e/o i parcheggi privati dovuti in aree reperite in zone già destinate a standards dal PRG, o in altre aree di cui il richiedente dimostri la disponibilità, impegnandosi a cederle, dovutamente sistemate all'Amministrazione Comunale, o a garantirne all'uso stabilito, con apposita convenzione, per tutto il tempo in cui resterà in essere l'attività che richiede tali standards. Tali aree dovranno essere, se possibile, adiacenti all'area o edificio su cui si interviene, o comunque poste entro un raggio di m.100 max.

Qualora non risulti possibile neppure questa soluzione, potrà essere ammessa la monetizzazione, sulla base di tabelle definite dall'Amministrazione Comunale con propria delibera di Consiglio Comunale. Anche nei casi di cessione di aree di modesta dimensione e non sufficiente al soddisfacimento dello standard, l'Amministrazione potrà motivatamente o preferire la monetizzazione rispetto alla cessione oppure adottare una soluzione mista (cessione e monetizzazione).

(c5) La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o permesso di costruire o autorizzazione edilizia rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altro documenti probanti.

(c6) Fermo restando il rispetto degli usi compatibili prescritti dalle norme di zona, il cambiamento di destinazione d'uso di un immobile o di un'unità immobiliare fino a 30 mq. di Superficie utile è soggetto a semplice comunicazione formale, salvo nulla osta dell'ASL o di altri Enti, se dovuto.

(c7) Nel caso di mutamento della destinazione d'uso soggetta a permesso di costruire o DIA, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) il richiedente è tenuto a richiedere al Comune il certificato di agibilità, previa presentazione al Catasto dei fabbricati del mutamento di destinazione d'uso;
- b) la domanda di permesso di costruire o DIA dovrà attestare la conformità dell'uso previsto al certificato d'uso, se rilasciato, ovvero a quanto stabilito dagli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti, in assenza del certificato d'uso;
- c) qualora l'UTC non si pronunci nel termine di 60 giorni dal ricevimento, il richiedente può dar corso al mutamento previo pagamento dell'eventuale conguaglio tra gli oneri previsti, determinandolo egli stesso in via provvisoria.

ART. III.9 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

(c1) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

(c2) L' intervento prevede la demolizione e la ricostruzione sulla base di parametri planivolumetrici, specificati dal P.R.G. o dai successivi Piani attuativi.

(c3) Nelle zone "A" i parametri planivolumetrici di cui al comma precedente dovranno essere congruenti con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano antico preesistente;

(c4) L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto a Piano di attuazione o a progetto unitario da approvarsi dal Consiglio Comunale.

ART. III.10 - NUOVO IMPIANTO

(c1) L'intervento comprende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione delle nuove aree urbane, secondo la destinazione prevista dal P.R.G., e in particolare:

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- realizzazione di edifici destinati a residenza, ad attività produttive, e servizi ed attrezzature;
- opere di arredo urbano.

(c2) L'intervento di nuovo impianto è soggetto all'approvazione preventiva di un Piano di attuazione, salvo i casi in cui le tavole e le norme di P.R.G. precisano in maniera particolareggiata la disciplina d'uso e di intervento.

ART. III.11 - ATTREZZATURA DEL TERRITORIO

(c1) Gli interventi di attrezzature del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, e altri Enti Pubblici non territoriali, nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi (Ferrovie dello Stato, Anas, elettricità, gas, acqua, servizi similari).

(c2) Sono altresì compresi gli interventi di cui all'art.9, punti f) e g) della L.N. 10/77.

(c3) Gli interventi di attrezzatura del territorio sono soggetti a permesso di costruire.

ART. III.12 - USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI

(c1) Comprende tutti gli interventi rivolti al prelievo dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.

(c2) Sono comprese altresì tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti.

(c3) Ferme rimanendo le vigenti norme legislative e le relative competenze gestionali, ogni intervento compreso in questa categoria che modifichi l'assetto del territorio ai sensi dell'art.1 della L.10/77 è soggetto a permesso di costruire e/o autorizzazione da parte dell'autorità comunale, con l'indicazione di ogni disposizione e prescrizione atte a garantire la tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale, anche sulla base delle prescrizioni dettate dagli Enti e Organi preposti al rilascio dei preventivi nulla osta.

(c4) Qualsiasi opera od intervento previsto dal PRG o dai suoi strumenti d'attuazione ricadenti in aree di demanio o di riserva naturale dovrà essere preventivamente concordato in fase di progettazione esecutiva ed assentito dagli Enti competenti per Legge.

TITOLO II° - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPITOLO IV - USI DEL TERRITORIO

ART.IV.1. CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI

(c1) Nei successivi articoli del presente Capitolo vengono definiti i diversi usi del territorio che, opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone di cui al successivo Cap.V. Per ogni zona può essere indicata la percentuale minima o massima di uno o più usi, di cui deve essere garantita la realizzazione.

(c2) Nella Tabella allegata al successivo Art.IV.3 sono definiti per ogni uso gli standards richiesti per parcheggi privati e per parcheggi pubblici (o privati di uso pubblico); questi ultimi costituiscono quota parte degli standards urbanistici previsti dalla legislazione vigente.

(c3) Ai fini della regolazione dei cambi di destinazione d'uso, di cui al precedente Cap. III, gli usi sono raggruppati per categorie. In particolare, ai sensi dell'Art.III.8, i cambi di destinazione d'uso non connessi a trasformazioni fisiche degli immobili sono soggetti a permesso di costruire qualora riguardino il passaggio dall'una all'altra delle categorie indicate al successivo Art.IV.2, sono soggetti a DIA qualora riguardino il passaggio da un uso ad altro compreso nella stessa categoria, e sono soggetti a semplice comunicazione formale nei casi previsti dal comma 6 del citato Art.III.8.

ART.IV.2. DEFINIZIONE DEGLI USI E CATEGORIE DI USI

1. Funzioni abitative

1. 1. Residenza familiare urbana

Sono compresi in tale uso gli alloggi e gli spazi di servizio, privati e condominiali, nonché eventuali spazi per lavoro domestico, per attività non nocive o moleste.

1. 2. Residenza familiare collettiva

Le abitazioni collettive comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, etc., e relativi servizi.

1. 3. Residenza familiare rurale

1. 4. Residenza familiare agricola

2. Attività di servizio diffuse, pubbliche e private

2.1. Usi vari di tipo diffusivo

sono compresi in tale uso uffici, studi professionali, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, piccoli ambulatori medici e veterinari, attività culturali, sociali, ricreative e simili, artigianato di servizio e laboratori artigianali non molesti o nocivi, (parrucchiere, barbiere, sarto, piccoli laboratori di artigianato di servizio con vendita diretta come pasticcerie, panifici, ecc.), purchè siano insediati in unità edilizie in cui siano presenti usi abitativi, ed occupino una Su non superiore al 50% delle Su residenziale di proprietà dei richiedenti,

2.2. Attività commerciali al dettaglio:

sono compresi in tale uso gli spazi di vendita, di esposizione e di servizio, e inoltre i relativi spazi tecnici e di magazzino.

2.3. Esercizi pubblici:

sono compresi in tale uso ristoranti, trattorie, bar, pub, sale di ritrovo e di svago, con l'esclusione di locali quali discoteche ed altre attività rumorose. Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

3. Attività terziarie

3.1. Direzionale, complessi terziari

sono compresi in tale uso gli uffici (pubblici e privati) di grande dimensione, le attività direzionali e le sedi di rappresentanza di interesse generale, le attività amministrative, bancarie, finanziarie, assicurative, le sedi di istituti di ricerca, i servizi di informatica e di elaborazione dati, e tutte le attività, con esclusione di quelle artigianali, rientranti nel precedente punto 2, qualora occupino una Su superiore a mq.200. Fanno parte di tale uso anche gli spazi di supporto e servizio, le mense e bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici. E' ammessa altresì la presenza di alloggi per il personale di custodia con un massimo di **120¹⁵** mq. di Su, e comunque di non più del 10% della Su destinata alle attività insediate.

3.2. Centri commerciali integrati

salvo diverse specificazioni delle norme regionali e/o comunali in materia, sono compresi in tale uso gli ipermercati, i centri commerciali a vendita diretta, alimentari ed extraalimentari, i supermercati, **oggettistica sacra e abbigliamento ¹⁶**, etc. che costituiscono un'unità integrata, con le eventuali attività connesse (quali sportelli bancari, agenzie, uffici postali, etc.) con riferimento agli spazi di vendita, agli spazi di servizio e di magazzino, mense ed altri spazi di supporto tecnico. E' ammessa anche la presenza di un alloggio di custodia, non superiore a **120** mq di Su.

3.3. Commercio all'ingrosso, magazzini, esposizioni, mostre e fiere

oltre alle attività commerciali all'ingrosso sono compresi in tale uso magazzini e depositi, con i relativi uffici, spazi di esposizione e di supporto; attività di esposizione e vendita di auto, e altri centri di esposizione e di vendita; esposizioni, mostre e fiere. Sono compresi anche i relativi spazi tecnici, di supporto e di servizio; è ammessa inoltre la presenza di un alloggio per il titolare o il personale di custodia, non superiore a **120** mq. di Su.

4. Artigianato di servizio e attività assimilabili

4.1. Artigianato di servizio

sono compresi in tale uso gli spazi per l'attività artigianale, quelli di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici, ove non rientrino nel precedente punto 2.1 ("Usi diffusivi") E' ammessa la presenza di un alloggio di superficie massima pari a **120** mq di Su per ogni azienda artigiana, purché tale alloggio non occupi più del 50% della superficie complessiva. E' inoltre ammessa una superficie al massimo di 40 mq.(commerciali) per la vendita dei prodotti connessi all'attività artigianale.

4.2. Stazioni di servizio e distribuzione carburanti

nel rispetto delle specifiche norme di legge, sono compresi in tale uso tutte le attrezzature e i servizi di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, di lavaggio, ivi comprese attività commerciali limitate all'utenza automobilistica, i relativi spazi tecnici e servizi di ristoro, secondo le prescrizioni del vigente Piano dei Carburanti.

Non è ammessa in ogni caso la realizzazione di nuova residenza. Per le abitazioni esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione senza aumento della volumetria e della superficie utile.

Tali impianti coerentemente con il Piano Carburanti, possono essere realizzati nelle fasce di rispetto stradale e nelle retrostanti zone a destinazioni urbanistiche diverse, per una profondità di 50 metri, con esclusione del Centro Storico, del verde pubblico e dei parchi.

5. Servizi culturali e sociali

5.1. Attrezzature culturali

sono compresi in tale uso musei, biblioteche; e inoltre: centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, questi ultimi ove non rientrino nel precedente punto 1, con i relativi spazi di servizi, di supporto e tecnici. E' ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia, di superficie massima pari a **120**mq di SU.

5.2. Attrezzature per lo spettacolo

¹⁵ Le dimensione degli alloggi di servizio saranno di 120 mq di SU come da indicazione n 4 UTC

¹⁶ Variazione introdotta con l'accoglimento dell'osservazione 263 D (gruppo tecnici)

sono compresi in tale uso cinema, teatri, altri locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, discoteche, con i relativi spazi di servizi, di supporto e tecnici. E' ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia, di superficie massima pari a **120** mq di Su.

5.3. Servizi sociali di quartiere

sono compresi in tale uso tutti gli usi di cui all'Art.3 del D.M. 2/4/1968 e cioè tutti i servizi per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune e i servizi religiosi.

I servizi per l'istruzione comprendono: gli asili nido, le scuole materne e i cicli dell'istruzione fino all'obbligo (elementari, medie inferiori, scuole speciali) compresa ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate al verde, al gioco e allo sport.

Le attrezzature di interesse comune comprendono le attrezzature socio sanitarie ed assistenziali di quartiere, centri civici e sociali, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari quali uffici postali, ambulatori, mense aziendali etc.

I servizi religiosi comprendono gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare; come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport.

5.4. Scuole superiori

sono compresi in tale uso le scuole oltre l'obbligo, in tutte le loro articolazioni, con i relativi spazi di servizi, di supporto e tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia (con un massimo di **120** mq. di Su) e di servizi come bar, mense, sedi associative, sale riunione, etc.

5.5. Università e altri centri di formazione superiore e/o di ricerca

sono compresi in tale uso, oltre alle attrezzature didattiche, di ricerca ed amministrative, tutti gli spazi tecnici e di supporto. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia (in rapporto all'articolazione degli insediamenti) e di servizi come bar, mense, sedi associative, sale riunione, etc.,

5.6. Attrezzature sociosanitarie

sono compresi in tale uso ospedali, cliniche, ambulatori (che non rientrino nel precedente punto 1), servizi per gli anziani e i portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione, centri sanitari specializzati etc., con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense, bar, alloggi di custodia (in rapporto all'articolazione degli insediamenti).

5.7. Attrezzature per lo sport

in tale uso sono comprese le attrezzature coperte come palestre, palazzetti dello sport, piscine coperte e scoperte, coperture fisse e smontabili per ogni tipo di impianto sportivo, ed attrezzature scoperte, con i relativi spazi di servizio e tecnici. Nel caso di attrezzature di dimensione significativa è ammessa la presenza di un alloggio di custodia, non superiore a **120** mq. di Su.

Nel caso di attrezzature per lo spettacolo sportivo e di grandi attrezzature di scala urbana le norme di zona di cui al successivo Cap.XI determinano opportuni standards di urbanizzazione secondaria.

5.8. Verde attrezzato

sono comprese in tale uso le aree di uso pubblico sistemate a verde, ivi compresi piste pedonali e ciclabili, piazze pedonali, spazi per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, chioschi, servizi igienici, etc.).

6. Attività produttive

6.1. Funzioni produttive di tipo manifatturiero

sono compresi in tale uso tutti i tipi di attività industriale compatibili con l'ambiente urbano secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio e d'Igiene. Le attività industriali incompatibili con l'ambiente urbano saranno collocate esclusivamente in apposite zone, di cui al successivo Cap. IX. Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, uffici e sale riunione, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio di custodia, di superficie non superiore a **120** mq di Su per ogni azienda.

6.2. Funzioni artigianali produttive

sono compresi in tale uso tutti i tipi di attività artigianale compatibile con l'ambiente urbano, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio e d'Igiene. L'artigianato produttivo incompatibile con l'ambiente urbano sarà collocato esclusivamente in apposite zone, di cui al

successivo Cap.IX. Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, magazzini, mostre, spazi di vendita dei prodotti connessi all'attività artigianale, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio non superiore a **120** mq di Su per ogni azienda, purché tale alloggio non occupi più del 50% della Su complessiva.

7. Attrezzature ricettive

7.1. Attività ricettive di tipo alberghiero:

sono compresi in tale uso gli alberghi, pensioni, residence, etc. e relativi servizi (cucina, spazi tecnici, lavanderie, rimesse, etc.) e spazi di ritrovo (ristoranti, bar, sale di riunione, sale congressi, piscine scoperte etc.). Per gli alberghi esistenti possono essere dettate specifiche norme per le diverse zone.

7.2. Attività ricettive extralberghiere :

sono compresi in tale uso case per ferie, ostelli per la gioventù, rifugi montani ed escursionistici, esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, residenze di campagna, alloggi agrituristici, realizzabili con le modalità obblighi e definizioni contenute nella L.R. n° 75 del 28-04-1995

7.3. Campeggi:

sono compresi in tale uso gli spazi di sosta e soggiorno dei turisti, compresi gli spazi di servizio e di supporto e quelli commerciali e ricreativi. Nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti, gli standards e le attrezzature richieste sono specificate nelle norme per le diverse zone di cui al successivo Art. XI.5

8. Attrezzature tecnologiche

Appartengono a questa categoria i seguenti usi:

8. 1. *Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani*
8. 2. *Aree cimiteriali*
8. 3. *Attrezzature ferroviarie*
8. 4. *Viabilità (con eventuali piste ciclabili e parcheggi lungo le strade)*
8. 5. *Parcheggi attrezzati*
8. 6. *Parcheggi e servizi per l'autotrasporto*
8. 7. *Attrezzature militari*
8. 8. *Depositi a cielo aperto*
8. 9. *Discariche di rifiuti solidi urbani*
8. 10. *Discariche di rifiuti industriali*
8. 11. *Lavorazione materiali riciclabili di ogni tipo*

Le norme e le definizioni relative a questi usi sono riportate nei Capitoli relativi alla zonizzazione.

9. Usi agricoli

- 9.1. *Abitazioni agricole*
- 9.2. *Fabbricati di servizio, aziendali o interaziendali*
- 9.3. *Allevamenti zootecnici di tipo aziendale o interaziendale*
- 9.4. *Impianti lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (cantine, caseifici, frigo, etc.)*
- 9.5. *Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo*

ART.IV.3. - SPAZI PER PARCHEGGI PRIVATI, PUBBLICI E DI INTERSCAMBIO

1 Il presente progetto articola i parcheggi necessari a soddisfare la domanda di sosta, in relazione alla specifica funzione svolta, in:

a - parcheggio privato di pertinenza, corrispondente con quello previsto dall'art. 41 sexies della L. 1150/42 come sostituito dall'art. 2 della L. 122/89 e ricadente in area di pertinenza o all'interno del medesimo edificio o in prossimità di esso, per attività di servizio o commerciali sono i parcheggi privati d'uso pubblico asserviti alla funzione da ricavare all'interno della Sf;

b - parcheggio pubblico di relazione, previsto dal DM 1444/68 e ricadente in prossimità di un immobile e destinato alla sosta libera e/o a pagamento può essere realizzato a raso o interrato con sovrastante piazza;

c - parcheggio di interscambio, quello finalizzato a ridurre il flusso dei veicoli privati in specifiche parti urbane o extraurbane e ubicato in corrispondenza di sistemi di trasporto collettivo.

2 Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 41, sexies del testo unico della legge 1150/42 e successive modificazioni (L.122/24.03.1989), il presente PRG prescrive una dotazione minima di parcheggi privati di pertinenza espressi in mq di parcheggio come riportato di seguito. Tale dotazione è obbligatoria e la destinazione a parcheggio privato del suolo o dei locali è assicurata attraverso l'individuazione sulle planimetrie del progetto allegato alla permesso di costruire. Ogni modifica all'area o ai locali così individuati comporta variante al permesso di costruire. Resta ferma la necessità dell'atto d'obbligo di asservimento per aree da destinare a parcheggio che, in mancanza di suolo disponibile nel lotto di pertinenza del fabbricato, siano reperite in terreni limitrofi. Nel caso di interventi di cambio di destinazione d'uso, finalizzati all'inserimento di usi che comportino una prescrizione inferiore di parcheggi privati, non è ammessa la diminuzione della dotazione degli stessi. In ogni caso tutti i parcheggi ed autorimesse esistenti al momento dell'adozione del PRG non possono essere destinati ad altri usi, salvo individuazione e relativo asservimento, da parte del proprietario, di locali e/o suoli della medesima dimensione destinati a parcheggio ed autorimessa con l'aggiunta degli ulteriori parcheggi resi necessari dall'uso introdotto. Per gli interventi di trasformazione di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione, i parcheggi privati di pertinenza devono essere ricavati nella stessa costruzione, nei piani interrati o seminterrati o nelle aree di pertinenza nelle quantità stabilite dalla tabella allegata in caso di presenza di usi diversi sul medesimo suolo e/o edificio, il calcolo della dotazione minima va effettuato separatamente per ogni porzione di suolo e edificio cui corrisponde l'uso. La dotazione di parcheggi pubblici di relazione prevista direttamente dal Piano ed indicata negli elaborati e nella tabella successiva, soddisfa il fabbisogno di parcheggi ai sensi delle quantità minime prescritte dal DM 1444/68 relativo agli ambiti ad attuazione diretta del territorio urbanizzato o in urbanizzazione. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente occorre la verifica dei parcheggi solo per la parte in ampliamento considerando sufficiente la dotazione dei parcheggi già asserviti alla parte esistente con i precedenti atti autorizzativi, ad esclusione della verifica di specifiche norme di settore (LR 62/99).

3 Il progetto dello Spazio urbano prevede la realizzazione di parcheggi di interscambio in ambiti, a ridosso della viabilità principale, essi sono destinati prevalentemente a funzioni di interscambio delle diverse modalità di trasporto: capolinea mezzi pubblici su gomma, attestamento delle piste ciclabili, aree filtro per l'accessibilità limitata in aree montane.

4 In rapporto agli usi ammessi, in tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni e nei casi previsti dalle norme delle singole zone vanno individuati spazi di parcheggio privato, e di parcheggio pubblico (o privato di uso pubblico), nelle quantità prescritte, per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici, dalla tabella allegata che fa parte integrante del presente articolo. Ai sensi del precedente Art. IV.1, secondo comma, le quote di parcheggio pubblico (o privato di uso pubblico) prescritte per i diversi usi e rese disponibili contribuiscono al calcolo degli standards complessivi di parcheggio necessari in ciascuna zona.

5 Gli spazi di sosta dovranno essere ricavati nelle costruzioni o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento; essi dovranno essere opportunamente indicati con apposita segnaletica ed eventuali ulteriori prescrizioni potranno essere dettate in sede autorizzativa, per una più facile

accessibilità al parcheggio stesso. Gli spazi prescritti dalla Tabella allegata sono da computare al netto di rampe, spazi di manovra e/o percorrenza veicoli. Ed avranno una dimensione minima di 2,50 x 5,50

6 Nei casi di impianti scoperti (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco ecc.) i parcheggi non dovranno essere inferiori ad 1 posto macchina ogni 3 posti di capacità dell'impianto; in ogni caso gli spazi per parcheggio previsti, costituiscono un minimo e devono essere adeguati alle eventuali diverse normative di legge e/o regolamenti comunali.

7 In tutte le zone, con esclusione delle zone C, le norme di zona possono definire particolari modalità per rendere disponibili i suddetti spazi di parcheggio; in particolare, nei casi di cambio della destinazione d'uso si applicano le norme previste dal precedente Art.III.8.

TABELLA SINOTTICA (tab 1) - SPAZI PER PARCHEGGIO PRIVATO DI PERTINENZA E PER PARCHEGGIO PUBBLICO O PRIVATO DI USO PUBBLICO RELATIVI ALLE COSTRUZIONI (TIPO a)	
- destinazione residenziale permanente	mq 10 per mq 20 di Su (parcheggi privati)
- destinazione residenziale turistica	mq 10 per mq 20 di Su (parcheggi privati)
- usi vari di tipo diffusivo, con superficie di vendita fino a 150 mq.	mq 10 per mq 20 di Su (p privati + p.pubblici o privati di uso pubblico)
- commercio al dettaglio con superficie di vendita da 151mq a 1000 mq.	mq. 10 per mq. 10 di Su (p privati + p.pubblici o privati di uso pubblico)
- centri ed attività commerciali con superficie di vendita da 1001mq. a 1500 mq.	mq. 110 per mq 100 di Su (p privati + p.pubblici o privati di uso pubblico)
- direzionali, complessi terziari	mq. 10 per mq 10 di Su (p privati + p.pubblici o privati di uso pubblico)
- artigianato di servizio alla persona	mq 10 per mq 25 di Su (p privati + p.pubblici o privati di uso pubblico)
- artigianato di servizio in genere	mq 10 per mq 50 di Su (p privati + p.pubblici o privati di uso pubblico)
- magazzini di deposito	mq 10 per mq 100 di Su (p privati + p.pubblici o privati di uso pubblico)
- esercizi pubblici, bar, trattorie, ristoranti	mq 10 per mq 10 di Su (p privati + p.pubblici o privati di uso pubblico)
- teatri, cinematografi e luoghi di divertimento e svago, impianti sportivi territoriali ed urbano	mq 10 per mq 10 di Su (p privati + p.pubblici o privati di uso pubblico)
- impianti industriali e artigianali	mq 10 per mq 30 di Su(p privati + p.pubblici o privati di uso pubblico)
- attrezzature ricettive (alberghi, residences, etc.)	mq. 10 per ogni posto letto(p privati + p.pubblici o privati di uso pubblico)
- Zone F2 , scuole, chiese ed edifici per attività culturali =	mq 10 per mq 30 di Su(p privati + p.pubblici o privati di uso pubblico)

CAPITOLO V - ZONIZZAZIONE

ART. V.1 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

(c1) Il territorio del Comune di Isola del Gran Sasso è suddiviso, ai sensi della L.R.n.18/83 e successive modifiche ed integrazioni, secondo le seguenti classificazioni:

- Zone A (Cap.VI)
- Zone B : a prevalente destinazione residenziale (Cap.VII)
- Zone C : aree di nuovo impianto urbano ad utilizzazione prevalentemente residenziale (Cap.VIII)
- Zone D: a prevalente destinazione produttiva (Cap. IX)
- Zone E: destinate all'agricoltura (Cap.X)
- Zone F e G: pubbliche e di uso pubblico (Cap. XI)
- Zone H: di tutela- attività estrattive (Cap.XII)

CAPITOLO VI- ZONE A – INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE

Comprendono complessi urbanistici , singoli edifici civili e religiosi riconducibili ad un periodo storico antecedente il 1950 e che conservano caratteri storici originali sia sotto il profilo urbanistico che tipologico, tali da renderne indispensabile la conservazione.

ART. VI.1 - ARTICOLAZIONE IN SOTTOZONE

Le zone A si articolano nelle seguenti sottozone:

- A1, Nuclei di antica formazione
- A2, Complessi edilizi e/o edifici di valore storico testimoniale, isolati o inglobati nella recente struttura urbana
- A3, Edifici e complessi religiosi e civili a valore storico ambientale

ART. VI.2 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE A

(c1) Nelle zone A sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenza e funzioni abitative in genere, con i relativi servizi, compresi i garage privati (Art.IV.2, punto 1);

b) usi vari di tipo diffusivo, (art.IV.2., punto 2.1) in misura non superiore al 50% della Su destinata a residenza in ciascuna unità edilizia. Qualora l'unità edilizia appartenga a diverse proprietà, il 50% andrà calcolato solo sulle quote di Su, su cui il richiedente dimostri di avere titolo ad intervenire;

c) attività commerciali al dettaglio (art.IV.2, punto 2.2.), nel rispetto delle indicazioni del Piano del Commercio, e attività artigianali di servizio (art.IV.2, punto 4.1) con esclusione delle lavorazioni rumorose, nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; per entrambi gli usi valgono le stesse limitazioni di cui al punto b);

d) esercizi pubblici, quali: ristoranti, bar, trattorie, osterie (art.IV.2, punto 2.3.), senza limitazioni, al piano terra, negli interrati e seminterrati abitabili, nei piani ammezzati;

e) attività direzionali (art.IV.2, punto 3.1) senza limitazione per quelle pubbliche (istituzioni pubbliche statali e degli Enti Locali elettivi) e per attività politiche, sociali, sindacali e di categoria, culturali, religiose; per le altre attività in misura non superiore al 20% della Su destinata a residenza alla data di adozione del PRG;

f) parcheggi pubblici e garage di uso pubblico;

g) servizi culturali e sociali (art.IV.2, punto 5);

h) alberghi, e attrezzature ricettive (art.IV.2, punto 7.1);

E' comunque facoltà del Sindaco opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta, dei movimenti di traffico indotti, della nocività e rumorosità, o per altro motivo, possono alterare, in modo dannoso l'equilibrio urbanistico della zona limitrofa all'edificio o della città storica.

(c2) Per i cambiamenti di destinazione d'uso valgono le prescrizioni dell'Art.III.8.

ART. VI.3 - ZONA A1 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

(c1) Il PRG individua nel territorio comunale n. 3 centri storici di rilevanza ambientale per i quali è prescritta la preventiva redazione di uno **strumento urbanistico attuativo** (Piano di Recupero di iniziativa pubblica) finalizzato alla conservazione e valorizzazione degli aspetti storici, culturali ed ambientali; al potenziamento della residenzialità anche turistica e/o transitoria e della recettività; allo stimolo di occasioni di crescita anche economica; alla ottimizzazione delle vocazioni e potenzialità del luogo.

(c2) I centri storici di cui al precedente comma sono:
Isola capoluogo (Centro Storico)
San Pietro
Fano a Corno

(c3) Le trasformazioni ammissibili, gli usi compatibili con le unità edilizie, le aree libere e le loro destinazioni d'uso saranno definite da uno specifico Piano Particolareggiato da redigere nei modi previsti dalle Leggi vigenti e sulla base dei seguenti indirizzi:

- disciplinare, anche attraverso l'individuazione di unità minime, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio;
- articolare norme di dettaglio ed esempi manuali, specifica delle tecniche e materiali edilizi;
- individuare specifiche modalità di recupero per il patrimonio edilizio abbandonato o sotto utilizzato, anche al fine di dotare il capoluogo e le singole frazioni di servizi e capacità produttiva (legata all'artigianato);
- individuare quelle porzioni del tessuto recentemente urbanizzato limitrofo al centro storico da sottoporre a particolari normative al fine di tutelare la percezione delle caratteristiche del centro stesso, e definirne i relativi contenuti;
- definire le modalità di intervento per la sistemazione e riqualificazione degli spazi aperti, con particolare attenzione al recupero della funzione urbana ambientale della cinta muraria (ciò in particolare per Isola capoluogo);
- ricostruire, anche a supporto delle elaborazioni di cui ai punti precedenti, una indagine conoscitiva storica che consenta una puntuale interpretazione - anche su base fotografica e iconografica - dell'evoluzione storica del centro storico.

Il PRG individua attraverso i suoi elaborati, il perimetro delle aree da sottoporre a Piano di Recupero. In tali aree, fino all'adozione del Piano di Recupero, sono consentiti i soli interventi conservativi.

(c4) Per favorire il riuso degli edifici ricadenti in questa sottozona in attesa del Piano di Recupero , valgono le prescrizioni integrative, del successivo art VI.4 per il solo comma 7 che prevalgono anche sulle norme del Regolamento Edilizio vigente:

Alla luce delle necessità emerse a seguito degli eventi sismici del 6 Aprile 2009 sono da ritenersi inclusi negli interventi ammissibili nei Centri Storici anche gli interventi di ristrutturazione edilizia così come previsti nell' art 3 lettera d) del DPR 380/2001 (TU per l'edilizia) e della LR 18/1983 (L.R.U) art 30 lettera e).

I limiti e le condizioni di applicabilità delle norme indicate sono i seguenti:

- L'aggregato abbia al suo interno un edificio con esito E ;
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno avvenire per sole finalità antisismiche
- venga redatto un calcolo strutturale da un tecnico abilitato che certifichi fornito sotto forma di perizia giurata che attesti l'impossibilità di raggiungere un adeguato grado di sicurezza (maggiore del 60%) con degli interventi tali che rientrino nei limiti di convenienza economica previsti o che ;
- La demolizione e la successiva ricostruzione di una porzione di un aggregato comporta automaticamente la verifica sismica della porzione restante dell'edificio;

- Nel caso di demolizione e ricostruzione dell'intero edificio o di parti dello stesso è necessario che la ricostruzione sia effettuata mediante un ripristino integrale della sagoma¹⁷ dell'edificio;
- Non saranno ammissibili modifiche ai volumi ed alle superfici utili eccedenti quelle derivanti dalla semplice riduzione degli spessori dei setti murari;
- Non sono ammissibili modifiche dei prospetti, sono ammissibili riduzioni ed allineamenti delle bucatore solo se per finalità antisismiche;
- L'aggregato non sia di particolare pregio storico artistico;

La valutazione di pregio, propedeutica agli interventi, se necessaria, verrà espressa dalla commissione provinciale appositamente già costituita previo sopralluogo. Il progetto sarà sottoposto al vaglio della soprintendenza per i beni artistici. ¹⁸

¹⁷ Per sagoma si intende:

planimetricamente il perimetro definito a terra dall'ingombro dell'edificio esistente;

altimetricamente il profilo dell'edificio definito nelle sezioni significative i punti fissi verranno stabiliti all'intradosso della gronda ed all'estradosso del colmo

¹⁸ La parte in verde della nota è stata introdotta con parere del 19 luglio 2011 approvata dal Consiglio Comunale

ART. VI.4 - ZONA A2 – COMPLESSI EDILIZI E/O EDIFICI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE, ISOLATI O INGLOBATI NELLA RECENTE STRUTTURA URBANA ¹⁹

(c1) Comprende gli agglomerati storici minori, i borghi rurali, i complessi edilizi e gli immobili di valore storico testimoniale esterni ai Centri Storici e inglobati nel tessuto urbano recente da assoggettare a conservazione tipologica ambientale.

Essi sono indicati puntualmente :

- nelle planimetrie **A.3.1 Carta dell'insediamento storico** e **A.5 Sintesi dello stato di fatto del territorio comunale** con simboli alfanumerici e schedati con gli elaborati **C.2** (vedi elaborati allegati all'analisi)
- e riportati nelle tavole di Zonizzazione del P.R.G. 1:2000 con apposita delimitazione e simbologia se ricompresi in tali ambiti di dettaglio.

(c2) Ogni intervento nell'ambito delle sottozone A2 **anche se gli stessi ricadono in zone agricole** è subordinato alla presentazione di analisi storico-critiche e da analisi della consistenza degli edifici, degli spazi aperti, dei giardini e del patrimonio arboreo, **che individuino un perimetro di attenzione**. In ogni caso per gli interventi ricompresi in tali zone si applica quanto previsto nell'art. II.5 e II.6.

(c3) Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro conservativo. Altri interventi possono essere consentiti dal Consiglio Comunale sulla base di adeguata documentazione per i soli fabbricati non direttamente facenti parte dei complessi monumentali , compresi nel perimetro di sottozona.

(c4) Le aree ricadenti all'interno del perimetro sono soggette a tutela dello stato di fatto, con particolare riferimento alle sistemazioni a verde ed alle alberature.

(c5) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art.VI.2, purché compatibili con i caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e/o del complesso.

(c6) Le eventuali diverse indicazioni di zona omogenea contenute all'interno dei perimetri di sottozona A2 sono vincolanti solo ai fini delle destinazioni d'uso ammesse e non comportano l'applicazione degli indici edificatori.

(c7) Per favorire il riuso degli edifici ricadenti in questa sottozona , vengono dettate le seguenti prescrizioni integrative, che prevalgono anche sulle norme del Regolamento Edilizio vigente:

a) non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto o giardino, salvo le operazioni previste per la creazione di spazi pedonali nell'ambito di programmi pubblici o di iniziativa congiunta, pubblico/privata;

b) non è consentita l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto;

c) è prescritta la conservazione delle alberature esistenti, nonché la conservazione delle aree cortilizie graficamente individuate nelle tavole del P.R.G.;

d) sono vietate tutte le nuove aperture per negozi e passi carrai nelle murature perimetrali prospicienti suolo pubblico, che possano pregiudicare la sicurezza del traffico e le caratteristiche dei prospetti;

¹⁹ Aggiornamento introdotto al fine di chiarire quanto richiesto nella osservazione proposta dall'UTC al punto 15

e) sono vietate le insegne luminose con luce diretta e le insegne a bandiera, le dimensioni massime delle insegne ammissibili saranno di cm 100 x 50 e dovranno essere poste a ridosso del muro;

f) negli edifici classificati come parte del tessuto antico, sono considerati abitabili e/o agibili tutti i locali aventi altezza esistente media non inferiore a m 2,50 o se inferiore adeguabile a tale minimo, purchè dotati di riscontro d'aria o di impianto di aspirazione. I servizi igienici di qualsiasi dimensione e le cucine di dimensioni inferiori a mq 6,00 potranno essere illuminati artificialmente se dotati di ventilazione forzata;

g) piani interrati: in tutti gli edifici è consentita l'utilizzazione di interrati esistenti, purchè tali spazi siano a servizio delle destinazioni previste e/o esistenti nell'edificio stesso, o destinati a garage d'uso pubblico;

h) sottotetti: è ammessa la residenza e/o relativi servizi nei sottotetti esistenti subordinatamente al verificarsi - anche mediante abbassamento del solaio di calpestio, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche o tipologiche dell'edificio - delle seguenti condizioni:

- altezza minima dei vani abitabili misurata fra il pavimento e l'intradosso dell'orditura secondaria del tetto, a filo interno dei muri perimetrali dell'edificio: m 1,40, o altezza inferiore qualora il muro perimetrale del sottotetto sia già finestrato;

- altezza media interna netta, misurata come al precedente punto, dei vani abitabili: uguale o superiore a m 2,40;

- altezza media netta dei vani di servizio non inferiore a m 2,00; per i servizi igienici tale altezza è consentita purchè siano finestrati e/o provvisti di impianti di aspirazione forzata;

- superficie finestrata minima dei vani abitabili pari ad 1/10 della loro superficie utile, anche con finestratura realizzata in falda, purchè non vengano creati oggetti che modifichino il profilo della copertura.

La superficie minima dei vani abitabili deve comunque essere conforme alle norme vigenti.

ART. VI.5 - ZONA A3 - EDIFICI E/O COMPLESSI ISOLATI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO E/O DOCUMENTARIO

In tale ambito sono ricompresi:

1. L'area del Castello e del Lago di Santa Maria a Pagliara, con forte valenza paesaggistica ed archeologica, richiede una conservazione integrale delle sue caratteristiche ambientali ed un piano-progetto di recupero e valorizzazione dell'area nel suo complesso.
2. il complesso di epoca romanica di S. Giovanni ad Insulam caratterizzato da elevato valore storico e architettonico che richiede una conservazione integrale dei suoi caratteri formali ed architettonici. Tali prescrizioni vanno estese all'ambito circostante, costruito e naturale.
3. L'area archeologica di San Valentino è caratterizzata da un elevato valore archeologico. Si prevede un ambito entro cui verrà effettuato un piano-progetto di recupero tematico e di valorizzazione;
4. L'eremo camaldolese di San Nicola di Corno e l'area limitrofa, caratterizzata da un alto valore storico-documentale.

La sistemazione delle singole zone è subordinata alla formazione di un **Piano-Progetto** esteso all'ambito perimetrato nella tavola di Piano che eventualmente potrà comprendere anche aree limitrofe e dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- riqualificazione ambientale dei luoghi;
- valorizzazione dei complessi edilizi esistenti e degli edifici ricompresi all'interno della campitura;
- riorganizzazione naturalistica della maglia viaria circostante con lievi variazioni funzionali del tracciato;
- sistemazione del suolo e della vegetazione delle aree non edificate;
- analisi e interventi sui principali tematismi presenti nell'area;

Nelle more della formazione del Piano-Progetto Particolareggiato di cui al precedente comma, all'interno dell'area non è consentita l'edificazione, né la realizzazione di manufatti di qualsiasi tipo, salvo gli interventi di manutenzione ordinaria sugli edifici esistenti.

ART. VI.6 – PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO (PRU)

- (PRU) 1/16 PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO - CERCHIARA

I programmi di recupero urbano si presentano come strumento per trasformare tessuti urbani consolidati e degradati per favorire una più equilibrata distribuzione dei servizi e delle infrastrutture e migliorare la qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano, al fine di eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale che investono le aree urbanizzate.

Nello specifico il programma di recupero urbano si porrà come obiettivo il recupero edilizio e funzionale dell'ambito urbano identificato attraverso proposte unitarie che riguardano:

- parti significative delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- interventi di edilizia non residenziale che contribuiscano al miglioramento della qualità della vita nell'ambito considerato;
- interventi di edilizia residenziale che inneschino processi di riqualificazione fisica dell'ambito considerato.

Gli interventi, distinti in pubblici e privati, riguardano in particolare:

- acquisizione di immobili da destinare ad edilizia residenziale pubblica o da demolire e destinare ad urbanizzazioni primarie o secondarie, l'acquisizione potrà avvenire mediante cessione gratuita, cessione volontaria, espropriazione, permuta, perequazione urbanistica,
- realizzazione, completamento ed adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- opere di sistemazione ambientale e di arredo urbano delle aree e degli spazi pubblici;
- risanamento delle parti comuni dei fabbricati residenziali;
- opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di fabbricati residenziali e non residenziali;
- realizzazione o ampliamento di fabbricati residenziali e non residenziali;
- ristrutturazione urbanistica.

E' auspicabile l'attivazione di procedure per l'acquisizione di finanziamenti pubblici.

L'apporto di risorse private è reso possibile da accordi di programma, conferenze di servizi, tra comune e privati, in grado di assicurare decisioni in tempi certi e accelerati.

Al soggetto privato è però richiesto di contribuire finanziariamente alla realizzazione di opere pubbliche in misura ulteriore a quanto già previsto per legge e in maniera proporzionale ai benefici economici che consegue.

La misura di tale contribuzione non è stabilita "a priori" ma deve essere determinata dal comune attraverso valutazioni che fanno capo a parametri di tipo economico, ma che tengano prioritariamente conto della propria strategia urbanistica.

Nelle more della formazione del Programma di Recupero Urbano di cui al precedente comma, all'interno dell'area non è consentita l'edificazione, né la realizzazione di manufatti di qualsiasi tipo. Sono invece consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo sugli edifici esistenti.

Sono consentite demolizioni se finalizzate all'aumento della sicurezza per i quali necessita comunque un parere motivato da sottoporre preventivamente al CC.²⁰

²⁰ Nota introdotta con parere del 19 luglio 2011 approvata dal Consiglio Comunale

CAPITOLO VII - ZONE B – INSEDIAMENTI URBANI ESISTENTI AD UTILIZZAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

ART. VII.1 - ARTICOLAZIONE IN SOTTOZONE

INSEDIAMENTI URBANI CONSOLIDATI

(c1) Le sottozone B.1 e B.2 individuano negli insediamenti consolidati quelle che sono le parti concluse del territorio o per unitarietà tipologica (cortine edilizie dell'inizio del '900) o dove sono stati eseguiti degli interventi pianificati (lottizzazioni concluse). L'obiettivo del piano in queste sottozone è quello di conservare i valori tipologici, dove ci sono, e quello di concludere e mantenere in efficienza le aree già lottizzate. Oltre alle cortine edilizie degli inizi del 900 le sottozone includono aree che non hanno gli stessi requisiti e corrispondono a quegli agglomerati dove c'è stato un intervento disordinato e spesso abusivo per i quali l'aspetto morfologico planimetrico va congelato e ricucito per evitare dilatazioni che potrebbero peggiorare le già precarie condizioni esistenti. Anche qui si hanno fenomeni di saturazione che richiedono l'uso di strumenti attuativi unitari quali i piani di recupero. L'obiettivo del piano in queste sottozone è il riordino urbanistico

Le zone B consolidate si articolano nelle seguenti sottozone:

- B1, insediamenti consolidati di valore morfologico
- B2 insediamenti recenti attuati con progetto unitario

INSEDIAMENTI RECENTI IN VIA DI CONSOLIDAMENTO

(c2) Le sottozone a prevalente destinazione residenziale cresciute lungo gli assi stradali esistenti che in qualche maniera, rispettando i parametri edilizi ed urbanistici vigenti, hanno raggiunto un grado di consolidamento e di saturazione differenziato.

L'edilizia si è sviluppata con tipologie mono e bifamiliare ma forti speculazioni hanno dato luogo a manufatti difficilmente ascrivibili a tipologie edilizie canoniche che causano forti pressioni urbanistiche su aree scarsamente attrezzate. L'articolazione degli spazi urbani molto semplice e non supera quasi mai il raddoppio della profondità rispetto all'asse stradale principale. Le dotazioni di spazi pubblici sono carenti. In queste aree lo scopo del piano è quello di reperire spazi pubblici (strade, parcheggi, aree verdi) indispensabili al fine di raggiungere gli standard di legge.

(c3) Al fine di frenare soluzioni edilizie in cui gli aspetti dimensionali pregiudicano il decoro paesaggistico del territorio e quindi l'interesse collettivo, le presenti norme prevarranno anche su quegli interventi già approvati, ma non ancora iniziati, che sono in contrasto con i limiti agli accorpamenti edilizi contenuti in queste norme. Sarà compito dell' **U.T.C.** verificare e certificare l'effettivo inizio dei lavori.

(c4) Per soddisfare le necessità commerciali delle aree **B5** limitrofe al Santuario di San Gabriele, nel caso di nuove costruzioni ~~e di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti~~ nelle zone contrassegnate con apposita simbologia (**T**) è possibile incrementare gli usi collegati alle attività: di servizio diffuse (IV.2), terziarie (IV.3), servizi culturali (IV.5), e attrezzature ricettive (IV.7) ~~fino ad occupare un massimo del 60% della SU complessiva senza limiti dimensionali né di collocazione.~~ ²¹

Le zone B in via di consolidamento si articolano nelle seguenti sottozone:

- B3 insediamenti recenti in via di saturazione
- B4 insediamenti recenti parzialmente edificati
- B5, insediamenti residenziali di densificazione, comparto

²¹ Comma modificato a seguito della osservazione UTC n 22

ART. VII.2 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE B

(c1) Le zone residenziali B sono destinate alla costruzione di abitazioni e dei relativi servizi quali: autorimesse private e pubbliche, cantine, centrali termiche e tecnologiche, locali diversi di uso comune, con esclusione di stalle o altri ricoveri per animali.

(c2) Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, alle condizioni di cui ai successivi articoli le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza e funzioni abitative in genere, con i relativi servizi, compresi i garage privati (Art.IV.2, punto 1);
- b) usi vari di tipo diffusivo, (art.IV.2., punto 2.1) al piano terra;
- c) attività commerciali al dettaglio (art.IV.2, punto 2.2.) con superficie di vendita non superiore a mq 150 (incrementabili della superficie destinata ad esposizione e deposito) e attività artigianali di servizio (art.IV.2, punto 4.1) con superficie non superiore per unità produttiva a mq. 150 con esclusione delle lavorazioni rumorose, nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- d) esercizi pubblici, quali: ristoranti, bar, trattorie, osterie (art.IV.2, punto 2.3.);
- e) attività direzionali (art.IV.2, punto 3.1);
- f) parcheggi pubblici e garage di uso pubblico
- g) servizi culturali e sociali (art.IV.2, punto 5);
- h) alberghi, e attrezzature ricettive (art.IV.2, punto 7.1);
- i) mostre ed esposizioni;

Per gli usi di cui ai punti b)c)d)i), le limitazioni sopra indicate valgono, salvo diverse disposizioni contenute nelle schede PUE.

Per i punti b/c/d le attività vanno contenute nei limiti del 30% della superficie utile dell'immobile su cui si insedia l'attività, salvo diverse specifiche indicazioni contenute nelle schede PUE.

(c3) Non sono consentite nelle zone B tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, allevamenti di animali, impianti sportivi motoristici o che comportino una eccessiva rumorosità non compatibili con l'uso residenziale, deposito di qualsiasi genere e tipo, a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

(c4) E' sempre facoltà del Sindaco opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta, dei movimenti di traffico indotti, della nocività e rumorosità, o per altro motivo, possono alterare, in modo dannoso l'equilibrio urbanistico della zona.

(c5) Le variazioni di destinazione d'uso sono regolate dal precedente Art. III.8.

ART. VII.3 - ZONE B1. – INSEDIAMENTI CONSOLIDATI DI VALORE MORFOLOGICO E/O SATURI

(c1) Nelle zone B1 sono consentiti gli interventi di restauro, conservazione, ristrutturazione edilizia con vincoli morfologici. Tali vincoli sono definiti sulla base del rilievo degli edifici da presentarsi in sede di richiesta di permesso di costruire, che dovrà documentare tutti gli elementi rilevanti sotto il profilo storico, architettonico, tipologico.

(c2) Nel rispetto dei vincoli di cui al comma precedente, è consentito l'ampliamento un tantum della volumetria esistente, con un massimo del 20% per comprovate esigenze di adeguamento delle abitazioni alle normative tecniche ed igieniche vigenti; in alternativa è ammessa la ricomposizione dei volumi esistenti nei casi in cui ciò consenta di adeguare l'altezza a quella degli edifici circostanti. In presenza di più proprietà, gli interventi ammessi possono non riguardare l'intero edificio, purché al progetto sia allegata una dichiarazione di assenso di tutti i proprietari dell'edificio.

ART. VII.4 - ZONE B2 - INSEDIAMENTI RECENTI ATTUATI CON PROGETTO UNITARIO

(c1) Tali zone corrispondono a parti del territorio ormai sature, cioè morfologicamente concluse ed edificate in base a piani di intervento attuativo unitario di carattere sia pubblico che privato.

In detti ambiti vanno mantenute le destinazioni d'uso esistenti. Il cambiamento di destinazione d'uso è ammesso limitatamente al piano terra degli edifici e compatibilmente con l'impianto tipologico e strutturale esistente, che non va modificato, in relazione all'inserimento di usi di cui all' art VII2 , sempre nei limiti comunque del 30% della Su.

(c2) Nelle aree ricadenti all'interno di tali zone non sono ammessi interventi di nuova edificazione e di ampliamento o sopraelevazione se non previsti dagli specifici piani attuativi approvati e la cui vigenza è confermata dalle presenti norme di piano che confermano integralmente le previsioni in esso contenute.

ART. VII.5 - ZONE B3 - INSEDIAMENTI RECENTI IN VIA DI SATURAZIONE

(c1) In queste zone oltre alla ristrutturazione edilizia sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sui lotti liberi, con:

Indice di fabbricabilità fondiaria =	1,8 mc/mq.
Pendenza massima coperture=	35%,45% nelle frazioni montane
Parcheggi pertinenza fabbricati (tipo a) =	vedi Tab 1
Parcheggi pubblici di relazione (tipo b) =	5 mq /100 mc
Distanze dai confini =	0,5 H max con un minimo di m.5
Indice di visuale libera =	1
H.max delle fronti =	m. 10,50;
Rapporto di copertura =	35%;
Verde permeabile =	20% della superficie fondiaria
Lunghezza massima fronti=	25,00 ml
Volume massimo del fabbricato=	2.500 mc
Distanze dalle strade=	a confine delle fasce di rispetto, se assenti come
da	nuove codice della strada²²

(c2) L'utilizzazione della cubatura relativa agli indici di fabbricabilità fondiaria di cui al presente articolo è subordinata alla cessione gratuita al Comune, per ampliamenti di sedi stradali e spazi pedonali, parcheggi, servizi e verde pubblico, di una superficie di terreno pari a mt 2,00 sull'intero fronte strada principale.

(c3) Nel caso di cessione gratuita all'A.C. delle aree destinate a servizi pubblici e nelle quali vengano eseguite le opere direttamente dai privati cedenti, l'indice di fabbricabilità è da applicare all'intera superficie fondiaria interessata dall'intervento. Tale norma è applicabile solo per cessioni di aree adiacenti le zone B3 interessate dagli interventi.

²² Norma modificata a seguito dell'osservazione n 5 UTC

ART. VII.6 ZONE B4 - ZONE PARZIALMENTE EDIFICATE IN AREA URBANA

(c1) In queste zone sono consentiti gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, e di nuova costruzione sui lotti liberi, con:

Indice di fabbricabilità fondiaria =	1,30 mc/mq.
Pendenza massima coperture=	35%; 45% nelle frazioni montane
Parcheggi pertinenza fabbricati (tipo a) =	vedi Tab 1
Parcheggi pubblici di relazione (tipo b) =	5 mq /100 mc
Distanze dai confini =	0,5 H max con un minimo di m.5
Indice di visuale libera =	1
H.max delle fronti =	m. 9,00 ²³ ;
Rapporto di copertura =	35%;
Verde permeabile =	30% della superficie fondiaria
Lunghezza massima fronti=	20,00 ml
Volume massimo del fabbricato=	2.000 mc
Distanze dalle strade=	a confine delle fasce di rispetto, se assenti come
da	nuovo codice della strada²⁴

(c2) L'utilizzazione della cubatura relativa agli indici di fabbricabilità fondiaria di cui al presente articolo è subordinata alla cessione gratuita al Comune, per ampliamenti di sedi stradali e spazi pedonali, parcheggi, servizi e verde pubblico, di una superficie di terreno pari a mt 2 ,00 sull'intero fronte strada principale.

(c3) Nel caso di cessione gratuita all'A.C. delle aree destinate a servizi pubblici, l'indice di fabbricabilità è da applicare all'intera superficie fondiaria interessata dall'intervento. Tale norma è applicabile solo per cessioni di aree adiacenti le zone B4 interessate dagli interventi.

²³ Modifica determinata dalla ridefinizione delle altezze osservazione n 2 UTC

²⁴ Norma modificata a seguito dell'osservazione n 5 UTC

ART. VII.7 ZONE B5 – INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI DENSIFICAZIONE PROGETTI URBANISTICI ESECUTIVI (P.U.E.)

(c1) Sono le sottozone a prevalente destinazione residenziale e concorrono al riordino e al riequilibrio urbanistico delle aree limitrofe agli insediamenti esistenti già saturi o in via di saturazione. Tali aree costituiscono la minima unità oggetto di progetti urbanistici esecutivi unitari, (PUE) e quindi sono essenziali per l'attuazione del piano. Per alcune di queste aree, ritenute strategiche, il piano fornisce degli "album PUE". Tali album contengono schede con riferimenti numerici prescrittivi e riferimenti progettuali di indirizzo.

In queste zone sono consentiti gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti e di nuova costruzione sui lotti liberi, con i seguenti parametri :

- Indice fabbricabilità territoriale =	0,8mc/mq
- Superficie fondiaria massima=	60% S.t. / o come da album PUE
- Area urbanizzazione primaria minima=	15% della superficie territoriale
- Aree urbanizzazione secondaria minima =	25% della superficie territoriale
- Indice fabbricabilità fondiaria max=	2 mc/mq ²⁵
- Pendenza massima coperture=	35% , 45% nelle frazioni montane
- Parcheggi pertinenza fabbricati (tipo a) =	vedi Tab 1
- Parcheggi pubblici di relazione (tipo b) =	5 mq /80 mc
- Distanze dai confini =	0,5 H max con un minimo di m.5
-Distanze dalle strade=	a confine delle fasce di rispetto
- Indice di visuale libera =	1
- H.max delle fronti =	10,50 ²⁶ /o come da album PUE
- Rapporto di copertura =	35%;
- Verde permeabile =	40% della superficie fondiaria
- Lunghezza massima fronti=	20 ml /o come da album PUE
- Volume massimo del fabbricato=	3000 mc / o come da album PUE

(c2) In queste zone il PRG si attua per intervento pubblico o privato; Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione urbanistica contenente l'impegno a cedere le aree pubbliche all'interno del perimetro della zona convenientemente attrezzate a cura e spese dei proprietari.

- si attribuisce un valore edificatorio omogeneo a tutte le aree rientranti in un ambito interessato ad un intervento di trasformazione urbanistica;
- si prevede un'area ristretta nella quale dovrà concentrarsi l'edificazione e sulla quale verranno trasferiti tutti i diritti edificatori delle aree rientranti nell'ambito;
- tutti i proprietari parteciperanno ai costi dell'intervento di trasformazione;
- al Comune verranno trasferite, gratuitamente le aree destinate a servizi.

(c3) Tutte le aree comprese all'interno di tale perimetro (St) contribuiscono al calcolo del volume edificabile, con esclusione delle aree già di proprietà pubblica (piazze, strade, servizi) eventualmente incluse nel suddetto perimetro.

(c4) Le schede contenute nell' album non comprendono tutte le zone B5. Nel caso di richiesta adesione successiva allo schema [il richiedente potrà rivolgersi](#) :

²⁵ La cubatura complessiva va stabilita in relazione all'Indice di fabbricabilità territoriale, l'indice di fabbricabilità fondiario è un riferimento da utilizzare in caso di maggiore cessione di aree per urbanizzazione.

Esempio.

Lotto perimetrato di superficie pari a 1.000 mq volume massimo ammissibile nel PUE $1.000 \times 0.8 = 800mc$

- Superficie fondiaria massima 600 mq volume massimo ammissibile nel lotto 1.200 mc
- Aree per urbanizzazione primaria e secondaria 400 mq
- Bonus Comma 5 presente articolo = $800 \times 30\% = 240 mc$
- Volume realizzabile = 1.040 mc >

La presente nota è stata inserita a seguito dell'osservazione n 7 dell'UTC

²⁶ Modifica determinata dalla ridefinizione delle altezze osservazione n 2 UTC

- all'**UTC** che provvederà, previo pagamento degli oneri di progettazione generale, a redigere la scheda rispettando comunque le connessioni stradali previste
- ad un tecnico di fiducia che provvederà a redigere autonomamente la scheda, nel rispetto dei parametri e delle connessioni stradali previste

(c5) In caso di attivazione unitaria nel rispetto di quanto contenuto negli "album PUE", previo pagamento delle spese generali di progettazione urbanistica, sarà concesso

- un premio di cubatura pari a 0,30 mc/mq, per l'attivazione dello stesso nel primo anno dalla approvazione del PRG,
- detto premio sarà ridotto a 0,20 mc/mq. per l'attivazione del P.U.E. entro il secondo anno dall'approvazione del PRG;
- detto premio sarà ridotto a 0,10 mc/mq. per l'attivazione del P.U.E. entro il terzo anno dall'approvazione del PRG.

(c6) Nelle zone B5 i privati interessati possono proporre modifiche alle indicazioni contenute negli Album del Piano purchè nel rispetto dei parametri e sottoporle a proprie spese all'approvazione dell'AC. ~~In questo caso non saranno concesse deroghe agli indici numerici generali del presente articolo né alle destinazioni d'uso previste. In questi casi i benefici di cui al comma 5 del presente articolo verranno ridotti del 50%. 27~~

~~(c7) A fronte di maggiori cessioni di aree per urbanizzazioni o dell'impegno dei concessionari a realizzare interventi di urbanizzazione secondaria qualitativamente elevati (introduzione di arredi urbani, opere d'arte, illuminazioni speciali, alberi ad alto fusto, fatti salvi gli oneri a carico dell'interveniente (c2 del presente articolo), saranno ammessi gli scomputi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. A tal proposito dovrà essere redatto un progetto esecutivo delle opere a cura del promotore, con riferimento prezzario regionale corrente maggiorato del 20%.~~

(c8) Nelle aree B5 contrassegnate dal simbolo **T** di cui al comma c4 dell'art VII.1 si potrà accedere ad un incremento di cubatura, con riferimento all'Indice di Fabbricabilità Territoriale (It) pari al 50% esclusivamente per attività terziarie, ovvero, l'incremento di cubatura così ottenuto non potrà essere destinato alla residenza. Su specifica richiesta ed in conformità alle norme del piano commerciale e alle normative a carattere regionale si potranno dedicare tutti gli spazi ottenuti ad attività terziarie in deroga a quanto disposto dalle indicazioni di cui al punto VII 2. ma in conformità alle dotazioni minime inderogabili di spazi per parcheggi. La somma di tutti gli incrementi applicabili disponibili non potrà comunque superare i limiti di accorpamento previsti nelle schede e l'Indice di Fabbricabilità Fondiario di 2,4 mc/mq..

(c9) Gli edifici esistenti in lotti pertinenziali non saturi situati posti all'interno dei comparti perimetrati nelle tavole di P.R.G., se regolarmente realizzati o condonati, nei limiti delle potenzialità edificatorie possedute, possono essere enucleati e sottoposti ad interventi autonomi diretti di recupero, ristrutturazione edilizia e ampliamento con possibilità di cambio di destinazione d'uso indicate come compatibili. **Resta l'obbligo di garantire comunque la fattibilità dell'intervento unitario.**

Per gli edifici esistenti in lotti pertinenziali saturi, è possibile procedere alla ristrutturazione e ampliamento, con un incremento del 20% con finalità di adeguamento igienico sanitario, indipendentemente dalla formazione del consorzio e dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Resta l'obbligo di garantire comunque la fattibilità dell'intervento unitario

E' possibile altresì intervenire con intervento diretto, demolendo l'edificio riedificando con l'indice di zona, con cessioni non inferiori al 40% della superficie del lotto, per allargamento delle sedi stradali, assi di penetrazione, aree verdi e parcheggi ecc. da convenire con **UTC**

27 Le modifiche introdotte ai commi c4 c5 e c6 sono determinate dall'accoglimento della osservazione 263 C (gruppo tecnici)

~~(c10) Nel caso di una eccessiva polverizzazione della proprietà o nel caso di complessa attuazione dei comparti previsti, è facoltà del Consiglio Comunale, su proposta del lottizzante che abbia il 75% della proprietà fondiaria del comparto, procedere all'acquisizione forzata della porzione restante, dichiarandone la pubblica utilità.²⁸~~

(c11) Nel caso di una eccessiva polverizzazione della proprietà o nel caso di complessa attuazione dei comparti previsti, ferma restando l'equa ripartizione degli oneri e dei benefici e l'obbligo di garantire comunque la fattibilità dell'intervento unitario, è facoltà del Consiglio Comunale, su proposta del lottizzante che abbia almeno il 50 % della proprietà fondiaria, individuare sub-comparti nell'ambito dei P.U.E. . La richiesta del sub-comparto può essere concessa una sola volta per ogni ambito individuato.

(c12) I PUE sono ambiti delegati alla intercettazione delle volumetrie derivanti da accordi perequativi, (art. XIII.7) in tal senso l'UTC potrà derogare alle altezze massime stabilite dalle presenti norme ferma restando l'altezza massima assoluta di ml 11,50. L'incremento di cubatura non potrà superare il 20% di quello assentibile e comunque non potrà superare - Indice fabbricabilità fondiaria massima di 2,4 mc/mq.

(c13)Le spese per la realizzazione dei comparti sono distinguibili in:

- principali ,
- accessorie
- spese di gestione.

Le spese principali riguardano le opere di urbanizzazione primarie e secondarie ovvero le spese per gli interventi fisici da realizzare propedeuticamente sul lotto per potervi poi costruire esse sono in sintesi, strade, parcheggi sottoservizi, pubblica illuminazione,etcc. Tali opere sono completamente a carico dei privati senza eccezione alcuna.

Le spese accessorie sono quelle che riguardano le spese di progettazione urbanistica che possono essere svolte dall'UTC, nel qual caso i compensi per la progettazione andranno versati all'Ente, oppure dal privato stesso mediante tecnico incaricato, tali spese sono sempre a carico del privato.

Le spese di gestione manutenzione stradale degli spazi verdi sono a carico dell'Ente se gli spazi di cessione dei comparti sono aperti alla pubblica fruizione saranno a carico del privato se comparti saranno chiusi ovvero disponibili solo per la fruizione di tutti i condomini facenti parti del P.U.E.

Possono crearsi anche delle condizioni intermedie per cui avremo porzioni di comparto aperte alla fruizione pubblica e porzioni di comparto chiuse nel qual caso le spese di gestione saranno ripartite in maniera proporzionale e specificato in un dettagliato accordo scritto.²⁹

²⁸ Modifiche introdotte al comma 7 e al comma 9 a seguito del parziale recepimento del punto 7 delle osservazioni dell'UTC. Comma 10 è abrogato si farà riferimento al comma 3 dell'art 26 LRU

²⁹ Il comma 13 è stato introdotto a seguito della osservazione n7 dell'UTC

CAPITOLO VIII - ZONE C - AREE DI NUOVO IMPIANTO URBANO AD UTILIZZAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

ART.VIII.1 - ARTICOLAZIONE IN SOTTOZONE

Le zone C si articolano nelle seguenti sottozone;

- C1, zone di espansione in corso di attuazione
- C2, zone di espansione semintensiva
- C3, zone di espansione estensiva

ART. VIII.2 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE C

(c1) Le zone residenziali C sono destinate alla costruzione di abitazioni e dei relativi servizi quali: autorimesse private e pubbliche, cantine, centrali termiche e tecnologiche, locali diversi di uso comune, con esclusione di stalle o altri ricoveri per animali.

(c2) Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza e funzioni abitative in genere, con i relativi servizi, compresi i garages privati (Art.IV.2, punto 1);
- b) usi vari di tipo diffusivo, (art.IV.2., punto 2.1), senza limitazioni al piano terra e con un massimo complessivo fino al 20% della Su dell'edificio;
- c) attività commerciali al dettaglio (art.IV.2, punto 2.2.) con superficie di vendita non superiore a mq 600 (incrementabili della superficie destinata ad esposizione e deposito) e attività artigianali di servizio (art.IV.2, punto 4.1) con superficie non superiore per unità produttiva a mq. 200 con esclusione delle lavorazioni rumorose, nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- d) esercizi pubblici, quali: ristoranti, bar, trattorie, osterie (art.IV.2, punto 2.3.);
- e) attività direzionali (art.IV.2, punto 3.1);
- f) parcheggi pubblici e garages di uso pubblico
- g) servizi culturali e sociali (art.IV.2, punto 5);
- h) alberghi, e attrezzature ricettive (art.IV.2, punto 7.1);
- i) mostre ed esposizioni, depositi e magazzini, commercio all'ingrosso (Art.IV.2, punto 3.3).

(c3) Non sono consentite nelle zone C tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, allevamenti di animali, impianti sportivi motoristici, depositi di qualsiasi genere e tipo, a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

(c4) E' sempre facoltà del Sindaco opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta, dei movimenti di traffico indotti, della nocività e rumorosità, o per altro motivo, possono alterare, in modo dannoso l'equilibrio urbanistico della zona.

(c5) Le variazioni di destinazione d'uso sono regolate dal precedente Art. III.8.

(c6) I rapporti massimi tra gli spazi residenziali e gli spazi a parcheggi dovranno essere previsti nella misura di 5 mq / abitante insediabile .

ART. VIII.3 - ZONE C1 - ZONE DI ESPANSIONE IN CORSO DI ATTUAZIONE

(c1) Comprendono le aree, oggetto di piani di lottizzazioni e di P.E.E.P., regolate da convenzioni approvate dal Consiglio Comunale.

(c2) In tali zone, perimetrata nella cartografia di Piano, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nel P.E.E.P. o nel Piano di lottizzazione vigente, fino alla data di scadenza di questi piani, eventualmente prorogata con motivata deliberazione del Consiglio Comunale;

(c3) Successivamente alla scadenza dei piani di lottizzazione, le aree eventualmente inedificate o per le quali non sia stato richiesto il permesso di costruire, saranno asservite – previo procedimento di esproprio - all'edilizia già realizzata e dovranno essere usate ad integrazione delle attrezzature di sosta e di parcheggio e di verde attrezzato al servizio dei residenti. Qualora non risultasse la necessità di tale integrazione, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare il permesso di costruire, nei limiti fissati dalla convenzione scaduta, dietro pagamento degli oneri e dei contributi relativi;

(c4) Successivamente alla scadenza dei piani di lottizzazione gli stessi piani saranno attuati applicando gli indici ed i parametri dei successivi art. VIII.4.

ART. VIII.4 - ZONE DI ESPANSIONE IN CORSO DI ATTUAZIONE PRESCRIZIONI SPECIFICHE

(c1) Le richieste di lottizzazione pervenute, hanno registrato un forte incremento in prossimità dell'approvazione del presente piano. Questa tendenza è stata determinata dalla incertezza in merito alla conservazione dell'edificabilità dei terreni dopo l'approvazione del nuovo strumento urbanistico. Si ravvisa la necessità di promuovere una omogeneizzazione della qualità urbana laddove le lottizzazioni in itinere non sono ancora state attuate fisicamente e dove presentano delle incongruenze macroscopiche rispetto agli obiettivi del presente P.R.G.. Tutte le lottizzazioni si dovranno adeguare alle norme contenute nel comma c2.

(c2) Le lottizzazioni in itinere, al momento dell'approvazione del presente P.R.G. e delle presenti norme, pur conservando gli altri parametri già approvati dovranno essere adeguate nel modo seguente:

- dovranno essere indicati gli abitanti insediabili in ragione di quanto contenuto nell'art II 4 delle presenti norme per verificarne il "peso" urbanistico.
- le altezze massime degli edifici non potranno eccedere ml 7,50
- limite di accorpamento dei volumi per fabbricato che non potrà oltrepassare i 3000 mc.
- dimensionare gli assi viari in relazione a quanto specificato nell'art XI. 8 ovvero larghezza pari almeno a 10.00 ml. definendo uno schema che risolva in maniera congrua i conflitti tra viabilità automobilistica e pedonale.
- Dalle sedi viarie così concepite vanno esclusi i parcheggi pubblici (tipo b) da insediarsi in ambiti raccolti ed esattamente individuati ed attrezzati allo scopo;
- Il ricorso a comparti definiti "autonomamente lottizzabili" può essere attivata solo se la dimensione del medesimo è congrua ovvero non sia minore di 10000 mq..³⁰

~~(c3) Lottizzazione denominata "Colle Ciavarelli" mq 26.400 – mc 21.410 – 214 abitanti insediabili~~

³⁰ Tale norma corredeva il piano precedente ma nel tempo è stata maldestramente abrogata creando di fatto una parcellizzazione degli interventi inaccettabile. Va detto comunque che la ipotesi di attuabilità va verificata di concerto tra le parti e l'UTC, qualora non vi fosse un accordo si potrà pervenire ad una lottizzazione d'ufficio i cui oneri ricadrebbero sui lottizzanti, ma che deve avere dei criteri distributivi e qualitativi almeno sufficienti.

~~Vista la posizione del comparto i lottizzanti dovranno adottare specifiche opere di ingegneria ambientale atte ad attenuare il rischio idro-geologico, l'impatto visivo ed ambientale delle opere infrastrutturali e di contenimento del terreno. Necessita uno studio di valutazione di impatto ambientale approfondito.~~

~~La strada di accesso attraversa la zona destinata ad attrezzature scolastiche e di fatto determina una frattura dell'area medesima in due tronconi. Ciò è causa di una irrazionale utilizzazione dell'area scolastica con palesi problemi di collegamento tra le due parti.~~

~~Per tale questione si è introdotta una variazione di innesto ed una specifica scheda per la realizzazione del nuovo polo scolastico che prevede tra le altre cose anche il riaggancio viabilistico con la strada statale sottostante.~~

~~La viabilità interna per quanto condizionata dalle preesistenze e dalla orografia del sito si appoggia totalmente ad una viabilità a fondo cieco con conseguente dequalificazione dell'assetto urbanistico complessivo del quartiere.~~

~~Non sono stati individuati spazi sociali, piazze, giardini, né localizzate attrezzature pubbliche mentre l'addensamento delle aree verdi attrezzate in terreni molto acclivi ne determina un improbabile utilizzo.~~

~~Si riscontra una scarsa attenzione alla divisione tra percorsi pedonali ed automobilistici, l'incremento dimensionale delle larghezze stradali derivanti dalla applicazione delle presenti norme dovrà risolvere i conflitti determinati dagli attraversamenti a raso dei percorsi pedonali. E' auspicabile l'introduzione di un percorso ciclabile all'interno del quartiere. A prescindere dalle autorizzazioni già in corso si ravvede la necessità di una riprogettazione complessiva.~~ ³¹

31 Il comma è stato abrogato interamente a seguito delle indicazioni di cui al punto 8 osservazioni UTC

ART.VIII.5 - ZONE C2 - ZONE DI ESPANSIONE SEMINTENSIVA

(c1) In queste zone il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo, con i seguenti indici e parametri:

- Indice utilizzazione territoriale =	0,25 mq/mq.
- Superficie fondiaria massima=	60% della superficie territoriale
- Area urbanizzazione primaria =	15% della superficie territoriale
- Aree urbanizzazione secondaria =	25% della superficie territoriale
- Indice fabbricabilità fondiaria max=	1,5 mc/mq
- Pendenza massima coperture=	35%,45% nelle frazioni montane
- Parcheggi pertinenza fabbricati (tipo a) =	vedi Tab 1
- Parcheggi pubblici di relazione min. (tipo b) =	5 mq /25 mq Su
- Distanze dai confini =	0,5 H max con un minimo di m.5
- Distanze dalle strade=	a confine delle fasce di rispetto³²,
- Indice di visuale libera =	1
- H.max delle fronti: =	m. 10,50 ³³
- Rapporto di copertura =	35%;
- Verde permeabile =	40% della superficie fondiaria
- Lunghezza massima fronti=	30,00 ml
- Volume massimo del fabbricato=	3.000 mc

(c2) In queste zone il PRG si attua per intervento preventivo pubblico o privato; Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione contenente l'impegno a cedere le aree pubbliche all'interno del perimetro, se presente, della zona convenientemente attrezzate a cura e spese dei proprietari.

(c3) Tutte le aree comprese all'interno di tale perimetro (St) contribuiscono al calcolo del volume edificabile, con esclusione delle aree già di proprietà pubblica (piazze, strade, servizi) eventualmente incluse nel suddetto perimetro.

(c4) La viabilità interna di servizio dovrà seguire gli schemi di riferimento inclusi nella presente normativa (Art XI. 4). Va prevista una viabilità ciclabile distinta da quella pedonale.

(c5) A fronte di maggiori cessioni di aree per urbanizzazioni o dell'impegno dei concessionari a realizzare interventi di urbanizzazione secondaria qualitativamente elevati (introduzione di arredi urbani, opere d'arte, illuminazioni speciali, alberi ad alto fusto, fatti salvi gli oneri a carico dell'interveniente (c2 del presente articolo), saranno ammessi gli scomputi degli oneri di urbanizzazione secondaria. A tal proposito dovrà essere redatto un progetto esecutivo delle opere a cura della ditta, con riferimento all'ultimo prezzario regionale. Sarà facoltà del **UTC** aderire a tale proposta

(c6) Gli edifici esistenti all'interno dei comparti perimetrati nelle tavole di P.R.G., se regolarmente realizzati o condonati, possono essere enucleati e sottoposti ad interventi autonomi di recupero e ristrutturazione edilizia con possibilità di cambio di destinazione d'uso indicate come compatibili .

E' possibile altresì intervenire con intervento diretto, demolendo l'edificio (anche se diruto) riedificando con l'indice di zona, con cessioni non inferiori al 20% della superficie del lotto, per allargamento delle sedi stradali, assi di penetrazione, aree verdi e parcheggi ecc. da convenire con **UTC**

(c7) Nel caso di una eccessiva polverizzazione della proprietà o nel caso di complessa attuazione dei comparti previsti, ferma restando l'equa ripartizione degli oneri e dei benefici e

32 se assenti come da nuovo codice della strada

33 Modifica determinata dalla ridefinizione delle altezze osservazione n 2 UTC

con l'obbligo di garantire comunque la funzionalità e la fattibilità dell'intervento unitario, è facoltà del Consiglio Comunale, su proposta del lottizzante, individuare sub-ambiti. Tali frazionamenti non possono avere una dimensione inferiore ai 10.000 mq. In questo caso lo schema urbanistico verrà redatto dall'**UTC** con le spese di urbanizzazione generali a carico del lottizzante.

ART.VIII.6 – ZONE C3 – ZONE DI ESPANSIONE URBANA ESTENSIVA

(c1) In queste zone il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo, con i seguenti indici:

- Indice utilizzazione territoriale =	0,15 mq/mq.
- Superficie fondiaria massima =	50% della superficie territoriale
- Area urbanizzazione primaria =	20% della superficie territoriale
- Aree urbanizzazione secondaria =	30% della superficie territoriale
- Indice fabbricabilità fondiaria max =	1,5 mc/mq
- Pendenza massima coperture =	35%; 45% nelle frazioni montane
- Parcheggi pertinenza fabbricati (tipo a) =	vedi Tab 1
- Parcheggi pubblici di relazione (tipo b) =	5 mq /20 mq Su
- Distanze dai confini =	7,50
- Distanze dalle strade:	a confine delle fasce di rispetto³⁴
- Indice di visuale libera =	2
- H.max delle fronti: =	m. 7,50;
- Rapporto di copertura =	30%;
- Verde permeabile =	50% della superficie fondiaria
- Lunghezza massima fronti =	30,00 ml
- Volume massimo del fabbricato =	2.000 mc

(c2) In queste zone il PRG si attua per intervento preventivo pubblico o privato; Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione contenente l'impegno a cedere le aree pubbliche all'interno del perimetro, se presente, della zona convenientemente attrezzate a cura e spese dei proprietari.

(c3) Tutte le aree comprese all'interno di tale perimetro (St) contribuiscono al calcolo del volume edificabile, con esclusione delle aree già di proprietà pubblica (piazze, strade, servizi) eventualmente incluse nel suddetto perimetro.

(c4) La viabilità interna di servizio dovrà seguire gli schemi di riferimento inclusi nella presente normativa (Art XI. 4). Va prevista una viabilità ciclabile distinta da quella pedonale.

(c5) A fronte di maggiori cessioni di aree per urbanizzazioni o dell'impegno dei concessionari a realizzare interventi di urbanizzazione secondaria qualitativamente elevati (introduzione di arredi urbani, opere d'arte, illuminazioni speciali, alberi ad alto fusto, fatti salvi gli oneri a carico dell'interveniente (c2 del presente articolo), saranno ammessi gli scomputi degli oneri di urbanizzazione secondaria. A tal proposito dovrà essere redatto un progetto esecutivo delle opere a cura della ditta, con riferimento all'ultimo prezziario regionale decurtato del 20%. Sarà facoltà del **UTC** aderire a tale proposta

(c6) Gli edifici esistenti all'interno dei comparti perimetrati nelle tavole di P.R.G., se regolarmente realizzati o condonati, possono essere enucleati e sottoposti ad interventi autonomi di recupero e ristrutturazione edilizia con possibilità di cambio di destinazione d'uso indicate come compatibili.

E' possibile altresì intervenire con intervento diretto, demolendo l'edificio (anche se diruto) riedificando con l'indice di zona, con cessioni non inferiori al 20% della superficie del lotto, per allargamento delle sedi stradali, assi di penetrazione, aree verdi e parcheggi ecc. da convenire con **UTC**

(c7) Nel caso di una eccessiva polverizzazione della proprietà o nel caso di complessa attuazione dei comparti previsti, ferma restando l'equa ripartizione degli oneri e dei benefici e con l'obbligo di garantire comunque la funzionalità e la fattibilità dell'intervento unitario, è

³⁴ se assenti come da nuovo codice della strada

facoltà del Consiglio Comunale, su proposta del lottizzante, individuare sub-ambiti. Tali frazionamenti non possono avere una dimensione inferiore ai 10.000 mq. In caso di frazionamento ulteriore lo schema urbanistico verrà redatto dall'**UTC** con le spese di urbanizzazione generali a carico del lottizzante.

ART.VIII.6 – PIANI INTEGRATI (PIN)

~~———— (PIN) 1/11 PIANI INTEGRATI DI INTERVENTO BORGO SAN LEONARDO~~

~~Il Programma Integrato d'Intervento ha la sua origine normativa nell'art. 16 della legge n.179/92 e, per la Regione Abruzzo, nell'art. 30 bis della legge regionale n.18/83.~~

~~Si tratta di un strumento urbanistico, il cui contenuto è liberamente determinato dalle parti purché funzionale alla realizzazione di una riqualificazione di un territorio circoscritto. La funzione di riqualificazione urbanistico edilizia ambientale della zona interessata viene fissata attraverso la previsione di diverse funzioni e tipologie di intervento, formalizzate nel contenuto del contratto urbanistico.~~

~~Il programma integrato in oggetto considera prioritari i seguenti obiettivi:~~

- ~~● la realizzazione di nuovi edifici da destinare a residenza a forti contenuti innovativi (ecosostenibili e antisismici), delocalizzazione di attività pubbliche (poste);~~
- ~~● il potenziamento di infrastrutture pubbliche esistenti quali l'allargamento di strade il rifacimento di marciapiedi l'arredo urbano la realizzazione di una piazza e la realizzazione di parcheggi pubblici;~~
- ~~● la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico quali parcheggi, parco pubblico, nuovo ufficio postale;~~
- ~~● il recupero e adeguamento del patrimonio edilizio scolastico e religioso esistente;~~
- ~~● demolizione e ricostruzione adeguamento e miglioramento del patrimonio edilizio esistente.~~

~~Il PRG individua attraverso i suoi elaborati, anche le aree da sottoporre a tutela e recupero. In tali aree, fino all'adozione del PIN, sono consentiti i soli interventi conservativi.~~

~~Il Piano attuativo per questo ambito dovrà contenere:~~

~~———— una indagine conoscitiva storica che consenta una puntuale interpretazione, anche su base fotografica e iconografica, dell'evoluzione storica dell'area per definirne meglio i limiti ed i contorni;~~

~~———— la disciplina degli interventi di recupero del patrimonio storico architettonico costituito dalla chiesa di San Leonardo con una articolazione di norme di dettaglio, specifiche per le tecniche ed i materiali edilizi da utilizzare;~~

~~———— la individuazione di quelle porzioni del tessuto recentemente urbanizzato limitrofi da sottoporre a particolari normative al fine di tutelare la percezione delle caratteristiche architettoniche e definirne i relativi contenuti;~~

~~———— la definizione delle modalità di intervento per la sistemazione e riqualificazione degli spazi aperti.~~

~~In sede di piano attuativo la progettazione dei nuovi interventi dovrà essere particolarmente curata l'organizzazione e la sistemazione a verde delle aree di pertinenza, nel rispetto dei seguenti indici:~~

———— Ut =	0,40 mq/mq
———— H.max delle fronti: =	m. 10,50;
———— Vt =	2
———— Rc =	20%
———— Distanze dalle strade =	Vt, con un minimo di m.5,³⁵
———— Distanze dai confini =	Vt, con un minimo di m.5
———— Verde permeabile =	50% della superficie territoriale
———— Parcheggi =	Vedi Tab 1

~~35 salvo più restrittive prescrizioni del Codice della Strada;~~

Area viabilità e parcheggi -	20% della superficie territoriale
Aree verde attrezzate e naturalistico -	30% della superficie territoriale

Per favorire l'utilizzo e la manutenzione degli edifici ricadenti in questa sottozona in attesa del P.R., valgono le seguenti prescrizioni:

- Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro conservativo. Altri interventi possono essere consentiti dal Consiglio Comunale sulla base di adeguata documentazione per i soli fabbricati non direttamente facenti parte dei complessi monumentali, individuati o individuabili nel perimetro di zona.
- Le aree ricadenti all'interno del perimetro sono soggette a tutela dello stato di fatto, con particolare riferimento alle sistemazioni a verde ed alle alberature di alto fusto.
- Le eventuali diverse indicazioni di zona omogenea contenute all'interno dei perimetri di sottozona (A2) sono vincolanti solo ai fini delle destinazioni d'uso ammesse e non comportano l'applicazione degli indici edificatori.

Sono ammessi esclusivamente gli usi di cui all'art. ART.IV.2.

1. 2. Residenza familiare collettiva

2.1. Usi vari di tipo diffusivo

2.2. Attività commerciali al dettaglio:

2.3. Esercizi pubblici:

4.1. Artigianato di servizio

5. Servizi culturali e sociali

5.1. Attrezzature culturali

5.2. Attrezzature per lo spettacolo

5.3. Servizi sociali di quartiere, limitatamente agli edifici di culto

5.7. Attrezzature per lo sport

5.8. Verde attrezzato

7.1. Attività ricettive di tipo alberghiere:

7.2. Attività ricettive extralberghiere:

L'area Pin è un'area di **ricollocazione** e quindi recepisce i volumi di aree cedenti in base a quanto stabilito dall'Art. XIII.7 sulla perequazione urbanistica

(PIN) 1/19 PIANI INTEGRATI DI INTERVENTO LARGO MADONNA DELLE GRAZIE

Il programma integrato in oggetto considera prioritari i seguenti obiettivi:

il potenziamento di infrastrutture pubbliche esistenti quali l'allargamento di strade il rifacimento di marciapiedi l'arredo urbano la realizzazione di una piazza pubblica pedonale e la realizzazione di parcheggi pubblici anche interrati a servizio del Centro storico;

la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico, accesso parco pubblico;

la realizzazione di nuovi edifici da destinare a residenza a forti contenuti innovativi (ecosostenibili e antisismici);

il recupero e adeguamento del patrimonio edilizio religioso esistente;

Il PRG individua attraverso i suoi elaborati, anche le aree da sottoporre a tutela e recupero. In tali aree, fino all'adozione del PIN, sono consentiti i soli interventi conservativi.

Il Piano attuativo per questo ambito dovrà contenere:

una indagine conoscitiva storica che consenta una puntuale interpretazione, anche su base fotografica e iconografica, dell'evoluzione storica dell'area per definirne meglio i limiti ed i contorni;

la disciplina degli interventi di recupero del patrimonio storico architettonico costituito dalla chiesa Madonna delle Grazie con una articolazione di norme di dettaglio, specifiche per le tecniche ed i materiali edilizi da utilizzare;

la individuazione di quelle porzioni del tessuto recentemente urbanizzato limitrofi da sottoporre a particolari normative al fine di tutelare la percezione delle caratteristiche architettoniche e definirne i relativi contenuti;

~~la definizione delle modalità di intervento per la sistemazione e riqualificazione degli spazi aperti.~~

~~In sede di piano attuativo la progettazione dei nuovi interventi dovrà essere particolarmente curata l'organizzazione e la sistemazione a verde delle aree di pertinenza, nel rispetto dei seguenti indici:~~

Ut =	0,40 mq/mq
H.max delle fronti: =	m. 10,50;
VI =	2
Rc =	20%
Distanze dalle strade =	VI, con un minimo di m.5,36
Distanze dai confini =	VI, con un minimo di m.5
Verde permeabile =	40% della superficie territoriale
Parcheggi =	Vedi Tab 1
Area viabilità e parcheggi =	20% della superficie territoriale
Aree verde attrezzate e naturalistico =	20% della superficie territoriale

~~Per favorire l'utilizzo e la manutenzione degli edifici ricadenti in questa sottozona in attesa del P.R., valgono le seguenti prescrizioni:~~

~~Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro conservativo. Altri interventi possono essere consentiti dal Consiglio Comunale sulla base di adeguata documentazione per i soli fabbricati non direttamente facenti parte dei complessi monumentali, individuati e individuabili nel perimetro di zona.~~

~~Le aree ricadenti all'interno del perimetro sono soggette a tutela dello stato di fatto, con particolare riferimento alle sistemazioni a verde ed alle alberature di alto fusto.~~

~~Le eventuali diverse indicazioni di zona omogenea contenute all'interno dei perimetri di sottozona (A2) sono vincolanti solo ai fini delle destinazioni d'uso ammesse e non comportano l'applicazione degli indici edificatori.~~

~~Sono ammessi esclusivamente gli usi di cui all'art. ART.IV.2.~~

- ~~1. 2. Residenza familiare collettiva~~
- ~~2.1. Usi vari di tipo diffusivo~~
- ~~2.2. Attività commerciali al dettaglio:~~
- ~~2.3. Esercizi pubblici:~~
- ~~5. Servizi culturali e sociali~~
 - ~~5.1. Attrezzature culturali~~
 - ~~5.2. Attrezzature per lo spettacolo~~
 - ~~5.3. Servizi sociali di quartiere, limitatamente agli edifici di culto~~
 - ~~5.8. Verde attrezzato~~
- ~~7.2. Attività ricettive extralberghiere :³⁷~~

36 salvo più restrittive prescrizioni del Codice della Strada;

37 Paragrafi eliminati in seguito alla osservazione UTC n 10 e all'accoglimento della osservazione 304

CAPITOLO IX - ZONE D - AREE PRODUTTIVE

ART.IX.1. ARTICOLAZIONE IN SOTTOZONE

Le zone D si articolano nelle seguenti sottozone:

- D1, zone artigianali esistenti e di completamento;
- D2, zone industriali esistenti e di completamento;
- D3, zone produttive di nuovo impianto;
- D4, zone commerciali e di servizio esistenti e di completamento;
 - D4.1, edifici a prevalente destinazione commerciale;
 - D4.2, attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero;
 - D4.3, stazioni di servizio e distribuzione carburanti;
- D5, zone commerciali e di servizio di nuovo impianto;
 - D5.1, centri commerciali integrati;
 - D5.2, commercio all'ingrosso, magazzini, esposizioni e fiere;
- D6, zone di espansione turistica
- D7, zone di espansione turistica attrezzate.
- D8, campeggi

ART.IX.2. - ZONE D1, ZONE ARTIGIANALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

(c1) Per quanto riguarda la definizione degli interventi edilizi nelle zone D1 zone artigianali esistenti e di completamento, il P.R.G. assume quanto indicato nel Piano Particolareggiato vigente, integrate con le disposizioni particolari di cui ai successivi commi c4 e c6. Per l'area di Tembrietta e di per l'area artigianale di Pacciano posta a ridosso del bivio del cimitero il PRG modifica la destinazione d'uso da artigianale a commerciale normato al successivo punto D4.1 in quanto incompatibili con il nuovo progetto di piano. Gli immobili esistenti potranno conservare le loro destinazioni d'uso.

(c2) Le zone D1 sono destinate agli usi artigianali di cui all'Art.IV.2 punto 6.2. (Funzioni artigianali produttive), che comprendono tutti i tipi di attività artigianale compatibile con l'ambiente urbano, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio e d'Igiene. Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 120 mq di Su per ogni azienda, purché tale alloggio non occupi più del 50% della Su complessiva.

(c3) In tali zone sono inoltre ammessi i seguenti usi:

- attività commerciali al dettaglio (Art.IV.2, punto 2.2) strettamente legate all'attività produttiva principale;
- magazzini, depositi, frigoriferi, (Art.IV.2, punto 3.3);
- stazioni di servizio e distribuzione carburanti (Art.IV.2, punto 4.2);

I cambiamenti di destinazione d'uso sono regolati dalle prescrizioni dell'Art.III.8. delle presenti norme.

(c4) In caso di dismissione dell'attività produttiva o di specifiche necessità può anche essere consentita la realizzazione di:

- **Commercio all'ingrosso (Art.IV.2, punto 3.3),**

purché la domanda di permesso di costruire o di autorizzazione sia accompagnata da uno Studio di Impatto Ambientale semplificato, che dimostri la compatibilità della nuova destinazione d'uso rispetto agli insediamenti in cui viene inserita, con particolare riguardo agli aspetti funzionali, all'accessibilità, alla disponibilità di parcheggi nella misura stabilita per la zona omogenea ovvero 10 mq / 30 mq SU agli eventuali danni alle attività già insediate. Prima del rilascio del permesso di costruire o autorizzazione tale studio dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.

- **Insedimenti commerciali della "Media distribuzione" ³⁸**

purché la domanda di permesso di costruire o di autorizzazione sia accompagnata da uno Studio di Impatto Ambientale semplificato, che dimostri la compatibilità della nuova destinazione d'uso rispetto agli insediamenti in cui viene inserita, con particolare riguardo agli aspetti funzionali, all'accessibilità, alla disponibilità di parcheggi nella misura stabilita per la zona omogenea ovvero 10 mq / 10 mq SU agli eventuali danni alle attività già insediate. Prima del rilascio del permesso di costruire o autorizzazione tale studio dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.

Gli insediamenti commerciali potranno essere ammessi nel limite massimo di 1/3 della superficie realizzabile o realizzata. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiale per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi commerciali di vicinato ovvero 200 mq.

38 Per quanto concerne la dotazione di parcheggi in tale sottozona si specifica che i medesimi dovranno essere la risultante della somma tra i parcheggi a servizio della superficie di vendita ed i parcheggi a servizio della Superficie Utile diversa da quella di vendita.

Es. dato un edificio di Se pari a 1000 mq con una superficie di vendita stimata in 330 mq i parcheggi saranno così calcolati

Parcheggi a servizio delle superficie di vendita: mq 330 x 1 mq = 330 mq.

Parcheggi a servizio della Se diversa da quella di vendita: mq 660/30 x 10 = 220 mq.

Parcheggi totali = 550 mq.

la parte rimanente è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva ³⁹

(c5) Nelle zone D1 il Piano si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di:

- ristrutturazione edilizia ;
- ampliamento, demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione,

nel rispetto dei seguenti indici che modificano e prevalgono su quelle dettate dal P.P. vigente:

- Uf =	0,60 mq/mq
- Rapporto di copertura =	40% della Sf;
- VI =	1
- Hmax delle fronti =	m. 12,50 ⁴⁰
- Distanza dai confini =	pari a VI, con un minimo di m. 6
- Distanza dalle strade=	non inferiore a ml. 10. ⁴¹
- Verde permeabile =	15% della superficie fondiaria
- Parcheggi pertinenza fabbricati (tipo a) =	vedi Tab. 1

Per piccoli ampliamenti delle aree esistenti o per aree derivanti dal riconoscimenti di destinazione d'uso conseguenti a condoni edilizi vanno applicati, oltre ai precedenti i seguenti parametri:

- Indice utilizzazione territoriale =	0,50 mq/mq.
- Superficie fondiaria massima =	70% della superficie territoriale
- Area urbanizzazione primaria =	25% della superficie territoriale
- Aree urbanizzazione secondaria =	5% della superficie territoriale

Nel caso di parcheggi a raso, lungo le strade perimetrali del lotto la viabilità a senso unico dovrà prevedere una carreggiata di ml 3,50, un marciapiede lato edificio minimo 0,60 cm, ed un'area di sosta automobili di ml 2,50, per un totale minimo di ml 6,60 cm..

Per gli edifici esistenti è ammesso un ampliamento un tantum, fino al 10% della Su esistente, purché non si superi il RC minore del 45% e purché sul lotto insistano le piantumazioni di alto fusto previste dalle norme dal Piano Particolareggiato vigente. La norma vale anche per le aree riconosciute artigianali a seguito di concessioni in sanatoria.

(c6) Le fasce di terreno sottoposte a inedificabilità per distacchi stradali debbono restare vincolate a verde per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada, con idonei varchi per i veicoli. Non sono ammessi corpi isolati anche se di carattere tecnico, gli stessi andranno installati preferibilmente sulla copertura. Negli interventi di ricostruzione e nuova costruzione almeno metà della superficie scoperta dovrà essere permeabile.

³⁹ La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnata dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili.

⁴⁰ Osservazione tecnici 149 e 3 UTC

⁴¹ Comunque in conformità a quanto previsto dal Codice della Strada

ART.IX.3. - ZONE D2, ZONE INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

(c1) Per quanto riguarda la definizione degli interventi edilizi nelle zone D2 zone industriali esistenti e di completamento, il P.R.G., per l'area di Santa Reparata, assume quanto indicato nel Piano Particolareggiato vigente.⁴²

Per le destinazioni d'uso le indicazioni di dettaglio saranno integrate e sostituite dalle indicazioni di cui al successivo articolo IX.4

(c2) Gli edifici esistenti all'adozione del presente P.R.G. all'interno delle aree campite ai sensi del presente articolo, possono essere enucleati con la relativa area di pertinenza le cui dimensioni non possono eccedere quelle dell'ingombro dell'edificio principale, con l'esclusione di eventuali corpi aggiunti o pertinenze, maggiorato di ml 10,00 per lato: gli interventi ammissibili, le modalità di attuazione e gli indici sono quelli previsti dall'art. della presente normativa con $U_f = 0,4$ mq/mq, altezza massima di ml 7,50 e con due piani massimi.

Tale enucleazione può essere operata sulle aree di pertinenza con la esclusione delle aree che nel Piano sono destinate alla viabilità in modo da non comprometterne l'attuabilità.

⁴² E' stata adottata una variante parziale che modifica la destinazione urbanistica da industriale ad artigianale come da indicazione UTC contenuta nell'osservazione normativa n 13

ART.IX.4. - ZONE D3, ZONE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO

(c1) Le zone D3 comprendono le aree destinate a nuovi insediamenti produttivi. In tali aree il PRG si attua mediante piani attuativi secondo le prescrizioni delle presenti norme.

(c2) Le zone D3 sono destinate agli usi artigianali e industriali di cui all'Art.IV.2 punti 6.1. e 6.2, con esclusione delle attività produttive incompatibili con l'ambiente urbano che saranno collocate esclusivamente in apposite zone, di cui al successivo Art. IX.7 (zone D6). Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio, di Su non superiore a 120 mq⁴³ per ogni azienda.

(c3) In tali zone sono inoltre ammessi i seguenti usi, nel limite massimo di 1/3 della superficie realizzabile :

- esercizi pubblici (Art.IV.2, punto 2.3);
- commercio all'ingrosso, e e di media distribuzione, magazzini (Art.IV.2, punto 3.3);
- direzionale, complessi terziari (Art.IV.2, punto 3.1);

(c4) In sede di piano attuativo saranno individuati i lotti da destinare specificatamente ad attività produttive ed agli eventuali usi di cui al precedente comma 3. I cambi di destinazione che dovessero verificarsi dopo l'attuazione degli interventi saranno regolati dalle disposizioni dell'Art.III.8.

(c5) In tali zone il piano si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice utilizzazione territoriale =	0,42 mq/mq.
- Superficie fondiaria massima =	60% della superficie territoriale
- Area urbanizzazione primaria =	25% della superficie territoriale
- Aree urbanizzazione secondaria =	15% della superficie territoriale
- Rapporto di copertura =	40% della Sf;
- Uf =	0,70 mq/mq
- Vj =	1
- Parcheggi (tipo a) :	Vedi Tab1 (art IV 3)
- Parcheggi (tipo b):	mq. 10/100 mq St
- Distanza dai confini:	m. 6
- Distanza dalle strade min.	m. 10
- Verde permeabile =	20% della superficie fondiaria
- Hmax delle fronti =	m.10,50 ⁴⁴

(c6) Le fasce di terreno sottoposte a inedificabilità per distacchi stradali debbono restare vincolate a verde per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada, con idonei varchi per i veicoli.

⁴³ Riduzione da 140 mq a 120 mq apportata in seguito ad osservazione 4 UTC

⁴⁴ Fatta eccezione per ciminiere e silos

ART.IX5. - ZONE D4, ZONE COMMERCIALI E DI SERVIZIO ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO;

(c1) Le zone D4 comprendono le aree destinate ad attività prevalentemente terziarie che, in quanto già urbanizzate, sono ad intervento diretto.

(c2) Le sottozone D4 comprendono degli edifici e delle aree con delle destinazioni d'uso specifiche che nelle cartografie di piano sono state individuate con le seguenti sigle:

- D4.1, Edifici prevalentemente commerciali;
- D4.2, Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero
- D4.3, Stazioni di servizio e distribuzione carburanti

(c3) Per tutte le sottozone D4.1 è ammesso il cambio d'uso degli edifici esistenti; Il cambiamento d'uso è regolato dalle prescrizioni dell'Art. III.8 se il nuovo uso è costituito da centri commerciali integrati, commercio all'ingrosso, fiere, discoteche ed altri grandi attrezzature per lo spettacolo, la domanda di permesso di costruire o di autorizzazione deve essere accompagnata da uno Studio di Impatto Ambientale semplificato, che dimostri la compatibilità della nuova destinazione d'uso rispetto agli insediamenti in cui viene inserita, con particolare riguardo agli aspetti funzionali, all'accessibilità, agli eventuali danni alle attività già insediate. Prima del rilascio del permesso di costruire o autorizzazione tale studio dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale; per i casi di particolare complessità, su richiesta degli Uffici o della Commissione Edilizia potrà anche essere tenuta un'udienza conoscitiva con i cittadini e gli operatori interessati.

(c4) Per gli edifici compresi in tutte le sottozone D4, con esclusione delle sottozone D4.3 specificamente regolate nel successivo comma 7 sono ammessi, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento una tantum con incremento di Su fino al 10% della Su complessiva, purché non venga superata la densità fondiaria massima assoluta di 2 mc/mq.. Nel rispetto di quanto stabilito dal precedente Art.IV.2, per le diverse sottozone D4 di completamento valgono le seguenti prescrizioni:

(c5) - D4.1, EDIFICI A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE (ART.IV.2, PUNTO 3.2)

Queste zone sono destinate, salvo diverse specificazioni delle Norme Regionali in materia, alla realizzazione di centri commerciali a vendita diretta, oggettistica sacra e abbigliamento, alimentari ed extraalimentari, etc. che costituiscono un'unità integrata, con le eventuali attività connesse (quali sportelli bancari, agenzie, uffici postali, etc.) con riferimento agli spazi di vendita, agli spazi di servizio e di magazzino, mense ed altri spazi di supporto tecnico.

Gli interventi di trasformazione edilizia sono attuabili sulla base dei seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria = 1,3 mc/mq.
- Distanze dai confini = 0,5 H max con un minimo di m.5
- ~~- Distanze dalle strade = a confine delle fasce di rispetto⁴⁵~~
- Pendenza massima coperture = 35%; 45% nelle frazioni montane
- Indice di visuale libera = 1
- H.max delle fronti: = m.12,50;
- Rapporto di copertura = 40%;
- Verde permeabile = 40% della superficie fondiaria
- Lunghezza massima fronti = 40,00 ml
- Volume massimo del fabbricato = 3.500 mc

Per gli interventi di variazione di destinazione d'uso, ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione deve essere garantita la disponibilità di parcheggi come da Tabella I delle presenti norme ;

⁴⁵ se assenti come da nuovo codice della strada

(c6) - D4.2, ATTIVITÀ RICETTIVE DI TIPO ALBERGHIERO ED EXTRA-ALBERGHIERO:

In tali zone sono ricomprese aree e complessi edilizi ad utilizzazione prevalentemente ricettiva, in cui le trasformazioni fisiche e funzionali sono indirizzate al consolidamento ed alla riqualificazione delle strutture ricettive esistenti.

Gli interventi di trasformazione edilizia sono attuabili sulla base dei seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria =	1,8 mc/mq.
- Distanze dai confini =	0,5 H max con un minimo di m.5
- Distanze dalle strade =	a confine delle fasce di rispetto⁴⁶
- Pendenza massima coperture =	35%; 45% nelle frazioni montane
- Indice di visuale libera =	1
- H.max delle fronti: =	m.10,50;
- Rapporto di copertura =	40%;
- Verde permeabile =	40% della superficie fondiaria
- Lunghezza massima fronti =	40,00 ml
- Volume massimo del fabbricato =	3.500 mc

I fabbricati legittimamente realizzati prima dell'adozione del P.R.G. aventi superficie edificabile superiore a quella consentita dagli indici di zona, possono essere demoliti e ricostruiti nel rispetto delle quantità fisiche e dei rapporti planovolumetrici esistenti.

Per alberghi, hotel, pensioni e locande esistenti alla data di adozione del Prg, deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ma non all'altezza massima e nel rispetto dai distacchi dagli edifici antistanti e delle distanze minime dai limiti di proprietà e di zona e dalla viabilità è ammesso un incremento, una tantum, della superficie edificabile corrispondente alla sopraelevazione di un piano sull'ingombro planimetrico dell'ultimo piano fuori terra esistente ad uso camere da letto e un incremento massimo del 20% della superficie edificabile già adibita a servizi comuni (hall, reception, bar, sala TV, sala colazione, sala pranzo, cucine, bagni clienti, ospiti e personale, dispensa, ecc.), ad uso servizi generali. Dall'incremento sono comunque esclusi alberghi, hotel, pensioni e locande che hanno già beneficiato di deroghe o varianti concesse ai sensi delle leggi statali e regionali in materia, quali la L. 424/89 e la LR 99/89.

Per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione deve essere garantita la disponibilità di parcheggi privati e pubblici (o privati di uso pubblico) in misura pari a mq 10 per ogni posto letto.

(c7) - D4.3, STAZIONI DI SERVIZIO E DISTRIBUZIONE CARBURANTI:

tali zone sono destinate alle attrezzature di distribuzione del carburante già esistenti, compresi i servizi di assistenza automobilistica, di lavaggio, le attività commerciali limitate all'utenza automobilistica, i relativi spazi tecnici e servizi di ristoro.

Salvo diverse prescrizioni del Piano dei Carburanti, in caso di rinnovo degli edifici sono ammesse esclusivamente strutture che debbono essere agevolmente e rapidamente rimosse al termine della concessione di attività o in caso di trasferimento, con Su max = 40 mq, H max delle strutture di m 6,00, con Rc massimo di 0,10 mq/mq, salvo pensiline fino ad un massimo di 100 mq. Non è ammessa in ogni caso la realizzazione di nuova residenza. Per le abitazioni esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione senza aumento della volumetria e della superficie utile.

Le nuove stazioni di servizio potranno essere localizzate, nelle fasce di rispetto stradale, o nelle zone destinate ad attività produttive di nuovo impianto, purchè sia rispettata una distanza minima di almeno m.50 dagli edifici circostanti con esclusione dei Centri Storici, del verde pubblico e dei parchi.

Gli usi ammessi si veda il punto 4.2 dell'art IV2 ; viene esclusa in ogni caso la residenza.

⁴⁶ se assenti come da nuovo codice della strada

ART.IX.6. - ZONE D5, ZONE COMMERCIALI E DI SERVIZIO DI NUOVO IMPIANTO

(c1) Le zone D5 comprendono le aree destinate ad attività terziarie di nuovo impianto, individuate con apposita simbologia nelle planimetrie del PRG. In tali zone il PRG si attua mediante **piani attuativi**, salvo il caso in cui tali aree siano inserite all'interno di perimetri urbanistici PIN (piani integrati di Intervento) o PT (parchi territoriali) nel qual caso faranno riferimento alle previsioni di questi ultimi)

(c2) Le sottozone D5 si articolano a loro volta nelle seguenti sottozone:

- D5.1, Centri commerciali integrati;
- D5.2, Commercio all'ingrosso, magazzini, esposizioni, fiere;

(c3) In tutte le zone D5 sottoposte a piani attuativi, detti piani debbono prevedere che le fasce di terreno sottoposte a inedificabilità per distacchi stradali restino vincolate a verde per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada, con idonei varchi per i veicoli; inoltre almeno metà della superficie scoperta di ogni lotto edificabile dovrà essere permeabile.

(c4) Nel rispetto di quanto stabilito dal precedente Art.IV.2, per le diverse sottozone D5 valgono le seguenti prescrizioni:

- D51, CENTRI COMMERCIALI E CENTRI COMMERCIALI INTEGRATI (ART.IV.2, PUNTO 3.2)

Queste zone sono destinate, salvo diverse specificazioni delle Norme Regionali in materia, alla realizzazione di centri commerciali a vendita diretta, alimentari ed extraalimentari, supermercati, etc. che costituiscono un'unità integrata, con le eventuali attività connesse (quali sportelli bancari, agenzie, uffici postali, etc.) con riferimento agli spazi di vendita, agli spazi di servizio e di magazzino, mense ed altri spazi di supporto tecnico. E' ammessa anche la presenza di un alloggio di custodia, non superiore a 140 mq di Su.

Per gli interventi di nuova costruzione deve essere garantita la disponibilità di parcheggi privati e pubblici (o privati di uso pubblico) in misura minima pari a 10 mq/10 mq Su.

Sono inoltre ammessi i "Pubblici esercizi"(bar, ristoranti, trattorie, etc., Art.IV.2. punto 2.3), purché non occupino una Su superiore al 5% della Su complessiva dell'insediamento.

In queste zone il piano si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice utilizzazione territoriale =	0,50 mq/mq.
- Superficie fondiaria massima =	50% della superficie territoriale
- Area urbanizzazione primaria =	25% della superficie territoriale
- Aree urbanizzazione secondaria =	25% della superficie territoriale
- Rapporto di copertura =	33% 50% ⁴⁷ della Sf;
- Uf =	1 mq/mq
- VI =	1
- Parcheggi (tipo a) :	Vedi Tab1 (art IV 3)
- Parcheggi (tipo b):	mq. 10/100 mq St
- Distanza dai confini:	m. 10
- Distanza dalle strade =	non inferiore a m.10.
- Verde permeabile =	40% della superficie fondiaria
- Hmax delle fronti =	m.10,50

- D5.2, COMMERCIO ALL'INGROSSO, MAGAZZINI, ESPOSIZIONI, MOSTRE E FIERE (ART.IV.2, PUNTO 3.3)

Queste zone sono destinate ad attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi, con i relativi uffici, spazi di esposizione e di supporto; attività di esposizione e vendita di auto, ceramica artistica , mobili ; locali esposizioni, mostre e fiere. Sono compresi anche i relativi spazi tecnici, di supporto e di servizio; è ammessa inoltre la presenza di un alloggio per il titolare o il personale di custodia, non superiore a 140 mq. di Su.

Per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione deve essere garantita la disponibilità di parcheggi privati e pubblici come da tabella 1

⁴⁷ Variazione introdotta con l'accoglimento dell'osservazione 263 (gruppo tecnici)

Nelle zone destinate ad attività fieristiche sono inoltre ammessi i "Pubblici esercizi"(bar, ristoranti, trattorie, etc., Art.IV.2. punto 2.3), purché non occupino una Su superiore al 5% della Su complessiva dell'insediamento.

In queste zone il piano si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice utilizzazione territoriale =	0,40 mq/mq.
- Superficie fondiaria massima =	50% della superficie territoriale
- Area urbanizzazione primaria =	25% della superficie territoriale
- Aree urbanizzazione secondaria =	25% della superficie territoriale
- Rapporto di copertura =	33% della Sf;
- Uf =	0,8 mq/mq
- V _l =	1
- Parcheggi (tipo a) =	Vedi Tab1 (art IV 3)
- Parcheggi (tipo b)=	mq. 10/100 mq St
- Distanza dai confini =	m. 10
- Distanza dalle strade =	non inferiore a m.10.
- Verde permeabile =	40% della superficie fondiaria
- Hmax delle fronti =	m.7,50

ART.IX.7. – D6, AREE TURISTICHE ATTREZZATE

Le aree attrezzate di accoglienza turistica perseguono l'obiettivo di:

• aumentare la ricettività turistica mediante la dotazione di posti letto in residence e alberghi di piccola dimensione.

• di incrementare la qualità turistica del territorio mediante la dotazione di servizi quali impianti sportivi e di cura del corpo.

A tale scopo sono stati individuati nel territorio degli ambiti idonei per i quali si concede una potenzialità edificatoria che potrà essere espressa solo con la contemporanea realizzazione di impianti sportivi e ricreativi turistici.

La tipologia dei servizi turistici andrà concordata con l'**UTC** al fine di diversificare e coordinare al meglio l'offerta sul territorio.

Sono ammesse costruzioni destinate residenze di tipo turistico, ristoranti, tavole calde, pizzerie, locali per il tempo libero.

(c2) In tale zona il PRG si attua con **intervento preventivo** esteso all'intero comparto con le modalità e gli indici seguenti:

- Indice utilizzazione territoriale =	0,15 mq/mq.
- Superficie fondiaria massima =	35% della superficie territoriale
- Indice fabbricabilità fondiaria max =	1,0 mc/mq
- Area viabilità e parcheggi =	15% della s.t.(area di cessione)
- Aree verde attrezzato =	15% della s.t. (area di cessione)
- Area per impianti sportivi =	35% della superficie territoriale
- Distanze dai confini e dalle strade =	10 ml
- Indice di visuale libera =	1
- H.max delle fronti =	m. 7,50;
- Pendenza massima coperture=	35%; 45% nelle frazioni montane
- Rapporto di copertura =	35%;
- Verde permeabile =	40% della superficie territoriale
- Lunghezza massima fronti =	20,00 ml
- Volume massimo del fabbricato =	3.500 mc (ristoranti ed attrezzature)
- Volume massimo del fabbricato =	3.500 mc (residenze turistiche e alberghi)
- Parcheggi =	Vedi Tab 1

Distanza tra fabbricati interni al comparto pari all'altezza del fabbricato più alto minimo di mt. 10,00.

(c3) In tale zona per il soddisfacimento degli standards urbanistici dovrà essere ceduta al Comune una quantità di area minima pari a 30% della superficie territoriale,tali aree sono parte integrante dei comparti e vanno computate ai fini dell'indice territoriale

(c4) Nelle aree destinate agli standards è vietata la edificazione ad eccezione di attrezzature per il verde, per lo sport ed il tempo libero con i relativi servizi fatti salvi gli spazi da destinare a viabilità. I manufatti non potranno sperare la H max. di m. 3,50 e la superficie coperta di mq. 100/ha (da computarsi esclusivamente sulla parte a "verde attrezzato" dei comparti).

(c5) Tali aree possono essere attrezzate (campi da tennis, minigolf) e gestite direttamente dai privati cedenti, anche parzialmente, con specifica convenzione che deve prevedere la modalità e forme di utilizzazione delle stesse, le dovute garanzie fidejussorie per eventuali inadempienze degli obblighi contenuti. La gestione delle aree, che rimangono comunque pubbliche, non può avere una durata superiore ad anni 30, rinnovabile.

(c6) La volumetria consentita potrà essere destinata per intero per la costruzione di residenze turistiche, o in alternativa per la realizzazione di locali commerciali, locali al chiuso per lo sport ed il tempo libero, ristoranti e bar.

(c7) Dopo le cessioni di cui al punto c3 le aree che rimarranno di proprietà privata verranno suddivise in due porzioni equivalenti e destinate a:

a) superficie fondiaria per l'edificazione di residenze o di servizi al turismo (35% St)

b) impianti sportivi e ricreativi turistici. (35% St)

(c8) Le aree di cui al punto "b" dovranno essere attrezzate (campi da tennis, etcc.) e gestite direttamente dai privati intervenienti, e dovranno essere concluse prima del rilascio dell'agibilità.

(c9) Gli edifici esistenti all'interno dei comparti perimetrati nelle tavole di P.R.G., se regolarmente realizzati o condonati, possono essere enucleati e sottoposti ad interventi autonomi di recupero e ristrutturazione edilizia con possibilità di cambio di destinazione d'uso, per attività inerenti il turismo.

(c10) Sono ammessi esclusivamente gli usi di cui all'art. ART.IV.2. :

- 2.2. Attività commerciali al dettaglio
- 2.3. Esercizi pubblici
- 4.1. Artigianato di servizio ⁴⁸
- 5.2. Attrezzature per lo spettacolo
- 5.6. Attrezzature sociosanitarie
- 5.7. Attrezzature per lo sport
- 5.8. Verde attrezzato
- 7.1. Attività ricettive di tipo alberghiero
- 7.2. Attività ricettive extralberghiere
- 7.3. Campeggi.

⁴⁸ Uso inserito a seguito dell'osservazione 5 UTC

ART.IX.8. – D7 CAMPEGGI

(c1) delle aree specificamente perimetrale dal presente piano e nelle zone agricole E2 è ammessa la realizzazione di campeggi nel rispetto della L.R. 16/03 e delle seguenti prescrizioni:

- lotto minimo =	10.000 mq.
- superficie max destinata a piazzole e mobilità=	20%
- la superficie minima per ogni piazzola=	40 mq.
- superficie destinata a parco e verde attrezzato per lo sport=	50%
- IT servizi ed uffici=	0,03 mc/mq,
- H.max delle fronti: =	3,50; m (solo piano terra)
- parcheggi =	due posti macchina per piazzola,
- Volume massimo del fabbricato=	800 mc
- Pendenza massima coperture=	35%; 45% nelle frazioni montane

Le piazzole devono essere mantenute a verde e con adeguate alberature a margine

(c2) I campeggi dovranno essere dotati di idonei impianti di depurazione degli effluenti liquidi nel rispetto delle disposizioni contenute nella legge 10 maggio 1976 n. 319.

(c3) Il Comune al momento del rilascio del relativo permesso di costruire, deve stipulare con i titolari degli impianti una apposita convenzione onde evitare la vendita frazionata delle piazzole ed anche l'affitto a tempo indeterminato e qualsiasi forma di cessione a singoli, la medesima convenzione che conterrà la previsione di condizione di uso pubblico di parti delle attrezzature (verde e sport). L'area destinata a parco e verde sportivo dovrà essere attrezzata e conclusa prima del rilascio dell'agibilità

(c4) I campeggi esistenti nelle aree montane oggetto di salvaguardia ambientale, si potranno adeguare alle presenti prescrizioni, previo apposito studio di impatto ambientale ai sensi delle vigenti norme in materia e dopo i necessari pareri degli enti superiori competenti.

(c5) Ai fini dell'applicazione delle suddette norme sono considerati campeggi quelli rientranti nella definizione di cui alla L. 117/83. La richiesta di apertura di campeggi deve rispettare le prescrizioni di cui alla L. 326/52 e gli standard di cui all'art. 2 della medesima legge.

ART.IX.9 – ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO

Queste zone sono destinate a cinema, teatri, altri locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, discoteche, con i relativi spazi di servizi, di supporto e tecnici. E' ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia, di superficie non superiore a 140 mq di Su, nel caso di interventi superiori a 2.000 mq. di Su, al netto di tale alloggio.

Per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione deve essere garantita la disponibilità di parcheggi privati e pubblici (o privati di uso pubblico) in misura pari a mq 10 /mq 10 di Su.

Sono inoltre ammessi i "Pubblici esercizi"(bar, ristoranti, trattorie, etc., Art.IV.2. punto 2.3), purchè non occupino una Su superiore al 5% della Su complessiva dell'insediamento.

In tale zona il PRG si attua con intervento preventivo esteso all'intero comparto con le modalità e gli indici seguenti:

- Ut =	0,3 mq/mq
- VI =	1
- Hmax delle fronti =	m.10,50
- Rc =	30%;
- Verde permeabile =	40% della superficie fondiaria
- Distanza dai confini=	pari a VI, con un minimo di m.10
- Distanza dalle strade =	non inferiore a m.10.
- Parcheggi (tipo a) =	Vedi Tab1 (art IV 3)

CAPITOLO X - ZONE E - AREE AGRICOLE E RURALI

Queste sono le zone del territorio extra urbano del Comune, destinato all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, e silvo-pastorale, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma come salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Altre aree esterne ai perimetri urbani sono le aree di tutela "H" che vengono normate nel successivo capitolo XII.

Le indicazioni contenute in questo capitolo vanno lette integrandole con le indicazioni contenute nell' art II 5 e II 6 . delle presenti norme.

ART X.I - ARTICOLAZIONE IN SOTTOZONE

Le zone agricole si suddividono in:

- E1: zone agricole di valore ambientale e di salvaguardia,
- E2: zone agricole
- E3: nuclei ed agglomerati periferici e case sparse

ART. X.2 –DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE AGRICOLE

(c1) Nelle zone E sono consentite esclusivamente opere, impianti ed edifici necessari alla conduzione agricola, alla prima trasformazione dei prodotti agricoli, agli allevamenti zootecnici, alla residenza con le limitazioni di cui agli articoli ed ai commi successivi.

(c2) Per la nova edificazione (art 70 71 72 73 LRU 18/83) sono ammesse le destinazioni d'uso contenute nell'art. IV 1 ed appresso meglio specificate.

a Abitazioni agricole

L'uso residenziale comprende oltre agli spazi abitativi veri e propri anche gli spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, ecc.). Possono essere compresi nelle superfici di cui al precedente comma anche locali per piccole attività di laboratorio e di trasformazione di prodotti agricoli, purché non moleste ed inquinanti, che non superino la dimensione massima di 30 mq.

b Manufatti connessi con la conduzione del fondo

Tale uso comprende depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, serre con strutture fisse per floricoltura e orticoltura intensive di tipo aziendale, rimesse per macchine agricole, ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio di aziende singole od associate.

Tali manufatti possono essere accorpati con l'edificio principale o da esso separati.

- 1) Sono consentiti(in manufatti isolati dall'edificio principale di cui al precedente capoverso)anche ricoveri per allevamento di piccoli animali da cortile (pollame conigli maiali)e con dimensione non superiore a 150 mq. di Su. sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo e accorpabili con l'edificio principale i ricoveri per attrezzi, macchinari, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento;
- 2) tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. Per tali interventi il fondo deve avere una consistenza di almeno 3000 mq. (tremila metri quadrati);
- 3) non è soggetta a tali limitazioni la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinata a proteggere le colture per le quali non è necessaria nessuna autorizzazione o concessione da parte del comune.

c Allevamenti zootecnici di tipo aziendale o interaziendale

Tale uso comprende allevamenti zootecnici di dimensione superiore a quella prevista dal precedente punto b., aventi carattere aziendale o interaziendale, secondo le prescrizioni della L.R.n.18/83. Sono compresi nell'uso anche gli edifici di servizio, depositi, uffici ed eventuali alloggi per il personale.

d *Impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (cantine, caseifici, frigo, etc.)* Tale uso comprende gli spazi per le attività produttive di trasformazione e conservazione a carattere locale, direttamente collegate con le aziende agricole e zootecniche, e le relative strutture complementari, comprese le abitazioni per il personale di custodia. Non sono invece comprese attività meramente industriali, che rientrano nell'uso di cui al precedente Art.IV.2, punto 6.

e *Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo*
In tale uso sono comprese le strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse macchine agricole, etc., non appartenenti ad una specifica azienda agricola.

F *Edifici per agriturismo*
In tale uso sono comprese le attività definite dalle norme nazionali e regionali in materia *garee attrezzate per il campeggio* nelle zone agricole E2 è ammessa la realizzazione di campeggi nel rispetto della L.R. 16/03 e delle prescrizioni contenute nelle presenti norme (ART.IX.9)

ART. X.3 – EDIFICABILITA' NELLE ZONE AGRICOLE

(c1) Nelle zone agricole possono presentare le richieste di concessione di nuove abitazioni agricole, a condizione che ne conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche rurali:

- *i proprietari conduttori in economia solo **se residenti nel territorio comunale**,*
- *gli imprenditori agricoli.*

I richiedenti debbono dimostrare il possesso di una superficie aziendale minima d'intervento di 10.000 mq.

E' ammessa la presenza di una sola abitazione per fondo.

L'edificazione è ammissibile in appezzamenti derivanti da frazionamenti al di sotto dei 3,5 Ha effettuati anche in data successiva al 31.12.96 purché conseguenti a donazioni e successioni (vedi P.T.P.).

Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie coltivatrici, intendendosi le famiglie del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario, mezzadro, colono, in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'art. 4 della L.R. 2.3.1979 n. 12 e s.m.i., è consentito l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del territorio del medesimo Comune, nonché gli ulteriori benefici definiti dalla L.R. n. 18/83.

La destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue pertinenze viene trascritta sul Pubblico Registro Immobiliare unitamente agli atti di autorizzazione o concessione di cui ai commi precedenti, a cura del Comune ed a spese dell'interessato.

(c2) Per la viabilità di servizio agli immobili e che attraversa le aree agricole vanno evitate le modifiche alle caratteristiche del tracciato, della sezione, degli elementi di arredo. Per le strade poderali e vicinali, va evitato l'utilizzo di asfalto, di cemento di cordolature di bordo. La sezione massima sarà pari a ml 4, gli sterri ed i riporti dovranno essere contenuti, sono da evitare i muri di contenimento. Per ulteriori dettagli si rimanda all'art. II. 5 delle presenti norme.

(c3) In tali aree qualora il terreno vada rimodellato facendo uso di muri di sostegno, questi ultimi non devono superare l'altezza di ml. 2,50 fuori terra verso valle e, qualora siano più di uno, la loro distanza, misurata lungo le linee di massima pendenza, deve essere superiore a ml. 4.00.

(c4) E' consentita la ricostruzione di edifici diroccati, limitatamente all'impronta a terra

riportata in Catasto, nel rispetto delle prescrizioni previste dal P.R.G. nelle Zone "E" di appartenenza, limitatamente all'altezza massima ammissibile e alla distanza minima dai confini. Qualora l'edificio diroccato sia in aderenza ad altro edificio esistente, la ricostruzione dovrà prevedere l'allineamento in altezza a quest'ultimo.

(c5) I ricoveri per piccoli animali fino a 150 mq con le relative concimaie dovranno trovarsi dalle abitazioni ad una distanza superiore a ml 50,00, a ml 20,00 dai confini di proprietà e a ml 12,50 da manufatti costruzioni aventi la stessa destinazione d'uso. Le concimaie dovranno comunque trovarsi sempre ad una distanza superiore a ml 50,00 dalle abitazioni.

(c6) Nell'insediato agricolo sparso esistente, ai sensi dell'art. 73 della L.R. 18/83, nell'ambito di aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare una parte non superiore alla metà dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale, nel rispetto della L.R. 32/94.

(c7) Nell'insediato agricolo esistente sono ammessi oltre a quanto previsto per tutta la zona E di cui agli art successivi, interventi sul patrimonio edilizio esistente per l'adeguamento delle altezze interne dei locali abitabili fino alla misura massima di ml. 2,70.

(c8) Gli incrementi assentibili a diverso titolo in questo articolo e negli altri articoli delle presenti norme non sono cumulabili.

(c9) Per le finalità stabilite nei precedenti commi, il Comune deve dotarsi di un pubblico registro sul quale vanno iscritti i dati catastali dei terreni asserviti per le costruzioni realizzate in conformità delle presenti norme ed alla L.R.18/83, terreni che non possono essere computati per successive iniziative edilizie.

(c10) Ove i proprietari dei fondi agricoli cedessero a titolo gratuito ad Enti pubblici, porzioni del fondo per finalità di pubblico interesse (fasce di rispetto stradale, acquedotti, etcc.) l'area ceduta potrà essere conteggiata nelle aree asservite al fondo⁴⁹.

Per le finalità stabilite nei precedenti commi, il Comune deve dotarsi di un pubblico registro sul quale vanno iscritti i dati catastali dei terreni asserviti per le costruzioni realizzate in conformità delle presenti norme ed alla L.R.18/83, terreni che non possono essere computati per successive iniziative edilizie.

ART. X.4 – EDIFICI ESISTENTI/EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI AGLI USI AGRICOLI (ART 69 LRU 18 E ARTT 23/24 NTA PTP).

(c1) Per consentire la conservazione attiva del patrimonio edilizio esistente, è consentita la mutazione di destinazione d'uso degli immobili rurali non più utilizzati per la conduzione dell'attività agricola.

I suddetti fabbricati, o parti di essi, esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., così come individuati e classificati nelle apposite tavole, ricadenti in territorio agricolo o in zone G2 o H ed oggettivamente riconosciuti, ai sensi dell'art. 69 punto c) della L.R.18/83, come non più necessari alla conduzione del fondo, legittimamente autorizzati, possono essere destinati ai seguenti altri usi:

- 1.1 Residenza familiare urbana
- 2.3. Esercizi pubblici limitatamente ad attività tipiche locali
- 5.7. Attrezzature per lo sport limitatamente a piccoli impianti
- 7.2. Attività ricettive extra-alberghiere (limitatamente alle cubature di zona "E")

(c2) Tutti gli edifici esistenti in zona agricola andranno censiti con uno specifico studio e saranno classificati con i criteri seguenti

⁴⁹ Comma inserito a seguito dell'osservazione n 15 dell'UTC

A) Manufatti aventi caratteristiche tipologiche, costruttive e formali del **patrimonio storico rurale**, e comunque esistenti prima del 1940. Le trasformazioni fisiche in tali ambiti possono essere realizzate mediante interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo. Per queste categorie non sono consentiti incrementi volumetrici

B) Manufatti che non possiedono alcuna caratteristica tipologica, costruttiva e formale del **patrimonio edilizio rurale**, ma collocati in zona agricola o in zone G2/ o H e non più necessari alla conduzione del fondo di tipo **prevalentemente⁵⁰ residenziale**. Le trasformazioni fisiche possono essere realizzate mediante interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.

E' possibile effettuare un ampliamento "una tantum" del volume residenziale esistente pari al:

- 50% per edifici con volume inferiore ai 300 mc
- 20% per edifici con volume compreso tra i 300 mc e gli 800 mc
- 10% per gli edifici con volume superiore a 800 mc

Le quantità ammissibili sono al lordo degli accessori diretti

Ai suddetti immobili va vincolato un lotto minimo necessario per contenere la volumetria o la superficie edificabile dei manufatti esistenti, in rapporto agli indici della zona agricola di appartenenza.

Se l'area di sedime (corte) storicamente consolidata ha delle dimensioni insufficienti a contenere le volumetrie esistenti, fermi restando i diritti di terzi e l'osservanza delle distanze minime e le altezze massime di zona, gli incrementi sopra citati vanno ridotti del **50%**.

Non è consentito frazionare il fabbricato esistente, con caratteristiche prevalentemente residenziali (vedi art X2 comma 2 lettera "a") in più unità abitative.

C) Per i manufatti adibiti ad **annessi agricoli** (vedi art X2 comma 2 lettera "b"),o con caratteristiche ad esse riconducibili che non possiedono alcuna tipologica costruttiva e formale di pregio, quando non più necessari alla conduzione del fondo, le trasformazioni fisiche possono essere realizzate mediante interventi di ordinaria manutenzione di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione. E' altresì possibile effettuare un ampliamento "una tantum" del volume esistente pari al 10%. Non è consentito frazionare il fabbricato esistente. L'incremento di cui sopra **non è consentito** se i fabbricati, sono destinati ad attività incompatibili con le zone "E" così come definite nel presente articolo.⁵¹

D) Al fine di promuovere lo sviluppo e la cultura del territorio rurale e montano è consentito intervenire sul patrimonio edilizio **esistente** in zona E /G2/H del territorio comunale per **realizzare nuove strutture attività'** o potenziare ~~strutture~~ **attività** esistenti che abbiano finalità promozionali e ricettive.

Ovvero attività ricettive rurali extra-alberghiere, (Art.IV.2. 7.2), attività turistiche e sedi culturali, ed espositive conformi alle modalità tecniche e prestazionali previste dalla legislazione di settore.

La realizzazione di interventi con queste finalità potranno essere promosse attraverso "schede di Attuazione" presentate da parte di soggetti privati o pubblici proponenti e sottoposte all'UTC.

Se valutati positivamente gli interventi verranno sottoposti ed approvati dal Consiglio

50 Modifiche in questo articolo inserite a seguito di indicazione contenuta al punto 18 osservazioni UTC

51 In questi casi sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e di sistemazione dell'area di pertinenza, sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia solo se finalizzati all'inserimento di usi compatibili con la zona "E".

Comunale e si attuano per intervento diretto.

I parametri e le modalità di riferimento saranno quelli del presente articolo.

(c3) La conversione d'uso potrà avvenire previa stipula di una convenzione con il Comune che fissi:

- i tempi di realizzazione che non possono superare i tre anni e comunque dalla data di agibilità l'immobile verrà mantenuto con la destinazione d'uso prevista per almeno 15 anni;
- l'impegno da parte del richiedente a non trasferire il bene per almeno 15 anni
- i modi di realizzazione delle opere da eseguire con appropriate metodologie di recupero degli edifici, il ripristino di adeguate entità e qualità arboree nel fondo quali filari, siepi, ecc., la pratica di colture compatibili sotto il profilo chimico e dei risvolti paesaggistici;

(c4) Le superfici a parcheggio minime faranno riferimento a quanto previsto per gli usi relativi. La destinazione d'uso dell'immobile e delle sue pertinenze viene trascritta sul Pubblico Registro Immobiliare unitamente agli atti di autorizzazione o concessione di cui ai commi precedenti, a cura del Comune ed a spese dell'interessato.

(c5) Per le abitazioni rurali e civili esistenti alla data di adozione del PRG ricadenti in fascia di rispetto stradale e/o autostradale sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art. 30 della L.R.18/83 e un ampliamento sul retro in misura non superiore al 10% del volume esistente.

(c6) Sono esclusi dai presenti benefici eventuali manufatti costituiti da strutture in precario o realizzati sulla base di autorizzazioni temporanee.

ART. X.5. - E1 ZONE AGRICOLE DI VALORE AMBIENTALE E DI SALVAGUARDIA

(c1) Queste zone sono ambiti periurbani ed hanno funzioni di riequilibrio ecologico rispetto all'area urbana. Tali ambiti definiscono aree di interesse paesaggistico per gli insediamenti, in cui l'attività agricola risulta scarsa. Tali aree sono connotate attualmente da modalità di utilizzo sempre meno finalizzati alla produzione di reddito agricolo ed hanno una fragilità ambientale che ne determina la necessità di salvaguardia.

(c2) In tali aree, che dovranno comunque conservare la naturale destinazione agricola, andranno perseguiti modelli colturali apprezzabili sotto il profilo bio-ecologico, dal punto di vista dell'impatto ambientale e dei contenuti paesaggistici.

(c3) In questa sottozona sono ammessi solo gli interventi di cui alle lettere "a" e "b" (*Abitazioni agricole. manufatti connessi alla conduzione del fondo*) di cui al precedente art X2 punto c" b".

L'accorpamento di superfici per il raggiungimento della superficie minima e per il calcolo della volumetria ammissibile stabilite, sarà consentito solo per particelle catastali contigue e potrà praticarsi esclusivamente sulla base di positiva verifica di compatibilità paesistica ed ambientale.

(c4) Ai fini della richiesta di costruzione di una nuova abitazione, nelle zone agricole E1 la superficie aziendale minima è pari 10.000 mq . Il progetto dovrà essere accompagnato da uno Studio semplificato di Impatto Ambientale, che definisca i criteri di corretto insediamento delle nuove costruzioni, in rapporto agli eventuali edifici preesistenti, al paesaggio ed all'ambiente, e da una convenzione che riporti i tempi ed i modi di realizzazione del manufatto (vedi comma 3 dell'art XII) e che preveda altresì il mantenimento delle strade di accesso e dello scolo delle acque, la mitigazione dell'impatto attraverso la creazione di fasce verdi alberate, ed altre simili prestazioni di interesse della collettività, da concordare con l' **UTC**.

(c5) Per quel che concerne gli edifici esistenti nelle zone agricole di salvaguardia "E1" se non diversamente prescritto nelle apposite schede sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, le opere interne. Altri interventi, se consentiti dal Piano Paesistico Regionale, potranno essere ammessi sulla base di uno Studio semplificato di Impatto Ambientale, redatto secondo le indicazioni di cui al comma 2 precedente.

(c6) Per la nuova edificazione, si applicano i seguenti indici e parametri:

Abitazioni agricole

- Lotto minimo 10.000 mq.
- Volume massimo mc. 800
- Indice di Fabbricabilità territoriale Ft = 0,02 mc/mq
- VI = 1
- H max = m 6,00
- Distanza minima dalle strade comunali = m 20
- Distanza minima dai confini di zona e di proprietà = m 5

Manufatti connessi alla conduzione del fondo

- Lotto minimo 3.000 mq.
- Superficie massima mq. 450
- Indice di Utilizzazione Territoriale Ut = 0,01 mq/mq
- VI = 0,5
- H max = m 6,00⁵²
- Distanza minima dalle strade comunali = ml 20

⁵² Modifiche determinate dalla ridefinizione delle altezze osservazione n 2 UTC

- Distanza minima dai confini di zona e di proprietà = ml 5
- Distanza minima dalle abitazioni = ml 10

Per quanto riguarda i manufatti connessi alla conduzione del fondo , (ricoveri per attrezzi, silos, fienili, serbatoi idrici, depositi, serre, etc.) sono ammessi, nelle zone "E1" , indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale.

Non è soggetta a limitazioni la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture non è necessario il permesso di costruire da parte del Comune.

Impianti produttivi

Nelle Zone E1 non sono consentiti insediamenti produttivi ne' impianti artigianali di servizio all'agricoltura.

ART. X.6 - E2 ZONE AGRICOLE NORMALI

(c1) La sottozona E2 è destinata ad attività agricole normali ed in essa il PRG si attua con intervento urbanistico diretto. Nei casi di nuova edificazione, e nei casi in cui è ammessa la demolizione e ricostruzione o l'ampliamento degli edifici esistenti, si applicano i seguenti indici e parametri:

Abitazioni agricole

- Lotto minimo 10.000 mq.
- Volume massimo mc. 800
- Indice di Fabbricabilità territoriale (Ft) = 0,03 mc/mq
- VI = 0,5
- H max = m 7,50
- Distanza minima dalle strade comunali = m 20
- Distanza minima dai confini di zona e di proprietà = m 5

Manufatti connessi alla conduzione del fondo

- Lotto minimo 3.000 mq.
- Superficie massima mq. 450
- Indice di utilizzazione territoriale (Uf) = 0,015 mq/Ha
- VI = 0,5
- H max = m 7,50
- Distanza minima dalle strade comunali = ml 20
- Distanza minima dai confini di zona e di proprietà = ml 5
- Distanza minima dalle abitazioni = ml 10

Per quanto riguarda i manufatti connessi alla conduzione del fondo , (ricoveri per attrezzi, silos, fienili, serbatoi idrici, depositi, etc.) sono ammessi, nelle zone "E2" , indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale.

Non è soggetta a limitazioni la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinata a proteggere le colture per le quali non è necessaria nessun permesso di costruire da parte del Comune.

Impianti produttivi

- Unità minima aziendale 50.000 mq.
- Superficie minima di pertinenza 10.000 mq
- Superficie massima impianto = $\frac{1}{4}$ del lotto di pertinenza dell'impianto
- H max = m 7,50⁵³
- Parcheggi : non inferiori al 10% della Sc
- Distanza minima dalle strade comunali = ml 50
- Distanza minima dai confini di proprietà = ml 20
- Distanza tra fabbricati = ml 20

Gli allevamenti e i ricoveri di animali e le relative concimaie superiori ai dieci capi o

53 (fatta eccezione per i silos o parti di impianti tecnologici per i quali non vengono prescritte limitazioni)

con Su superiore a 150 mq⁵⁴, dovranno osservare una distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e/o previsti dagli strumenti urbanistici e dalle sorgenti, non inferiore a metri 300. Tale distanza sarà da elevare a m. 500 per gli allevamenti suinicoli industriali. Tale distanza deve essere applicata agli impianti e manufatti edilizi destinati alla produzione zootecnica e va intesa come spazio intercorrente tra la ubicazione delle stalle e più abitazioni, dovendosi intendere per "insediamento abitativo" ai sensi della stessa norma un complesso di edifici residenziali tra loro sistematicamente collegati e sufficientemente organizzati, forniti di opere di urbanizzazione primaria. Si dovranno altresì rispettare le disposizioni del Regolamento d'Igiene.

(c2) Per gli allevamenti esistenti censiti anche se non indicati nella cartografia di P.R.G. sono comunque ammessi gli interventi di adeguamento ed ampliamento e nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f = 900 \text{ mq/ha}$
- $R_c = 0,10 \text{ mq/mq}$
- Distanza minima dai confini = ml 20
- Distanza minima dalle strade pubbliche di m. 50, salvo più restrittive prescrizioni del Codice della strada.

(c3) Nell'ambito delle aree agricole "E2" la realizzazione di attività artigianali a servizio dell'agricoltura, limitatamente a quelle previste dall'art. 72 della L.R. 18/83 e succ. modif., è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune che fissi i tempi e i modi di realizzazione, e l'impegno, da parte dell'imprenditore richiedente, di realizzare gli impianti di depurazione necessari a garantire i limiti di accettabilità delle acque di scarico, ai sensi delle norme in vigore.

ART. X.7 – E3 NUCLEI, AGGLOMERATI PERIFERICI E CASE SPARSE

(c1) Nel territorio sono presenti nuclei non consolidati di case sparse di recente realizzazione. Tali zone sono caratterizzate da una estesa presenza di edilizia residenziale e rurale, con la compresenza di vuoti che necessitano di un completamento di carattere morfologico e la previsione di servizi di primo livello per la riqualificazione funzionale di detti nuclei. Al fine di ricostruire trame urbane riconoscibili di territorio è ammessa l'edificazione per intervento diretto secondo i seguenti indici e parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria =	0,2 mc/mq
Superficie minima di intervento =	1.500 mq su lotti liberi
Altezza massima =	7,50 ml
Rapporto di copertura =	20%; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile
Numero dei piani fuori terra =	n. 2
Pendenza massima coperture=	35%; 45% nelle frazioni montane
Parcheggi:	25 mq ogni 200 mc di costruzione da localizzare prevalentemente su fronte strada per adeguare lo standard residenziale di tali zone.

(c2) in caso di frazionamento di edificio preesistente, dal quale emergano ulteriori lotti, gli stessi debbono intendersi come lotti liberi, precisando che in caso di frazionamento di edificio esistente l'area di pertinenza dovrà conservare il rapporto massimo di 0,2 mc/mq. ed una distanza minima, rispetto ai confini di ml. 5.00.

(c3) Le costruzioni da realizzare entro tali ambiti, dovranno trovarsi fuori dalle fasce di rispetto stradale come definiti dal vigente Codice della Strada.

(c4) L'edificazione dovrà essere preceduta obbligatoriamente da allineamenti prefissati dall'**UTC** che tengano in debito conto la realizzazione di una razionale e funzionale viabilità

54 (art X.2 comma c2 punto "c")

interna ai lotti che la possibilità di ottenere piccoli spazi sociali o per servizi all'interno del nuovo tessuto urbano nei limiti della proprietà del richiedente il permesso a costruire.

(c5) Visto il carattere di frangia, fra il tessuto urbano e la trama rurale, è consentita la realizzazione di manufatti rurali e ricoveri per animali da cortile, sono esclusi gli allevamenti zootecnici.

(c6) In tali zone potranno essere realizzate abitazioni ordinarie mono o bi-familiari isolate, con la possibilità di prevedere la costruzione di negozi di prima necessità, attrezzature pubbliche e sociali.

ART.X.8 - ATTIVITA' NON AGRICOLE AMMESSE NELLE ZONE E2,

(c1) Gli impianti di demolizione autoveicoli, depositi e pressature di carcasse, materiali ferrosi in genere, cartoni e stracci, depositi di inerti per l'industria delle costruzioni, possono essere autorizzati nel rispetto delle norme, dettate da apposito regolamento comunale, nelle zone agricole **E2**, anche in aree esterne a quelle indicate in cartografia di P.R.G. con specifica simbologia, sulla base di un progetto unitario di utilizzo, e di uno Studio semplificato di impatto ambientale da approvarsi da parte del Consiglio Comunale. In ogni caso dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti ed eseguite tutte le opere necessarie per evitare l'inquinamento del suolo e delle falde. Secondo quanto previsto dal D.L.378 del 6.6.2001, qualora comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato, debbono essere oggetto di richiesta di permesso di costruire.

(c2) Nel quadro dei piani provinciali e comunali per lo smaltimento dei rifiuti, nelle zone E2, sono inoltre ammesse discariche pubbliche o gestite su concessione pubblica, su aree di proprietà pubblica, o da acquisire anche mediante esproprio, o utilizzabili mediante convenzione, da realizzare sulla base di un progetto che comprenda anche gli interventi necessari per la dismissione e il recupero ambientale dell'area interessata. Il progetto deve essere accompagnato da uno Studio semplificato di Impatto Ambientale da approvarsi da parte del Consiglio Comunale. In ogni caso dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti ed eseguite tutte le opere necessarie per evitare l'inquinamento del suolo e delle falde. Nell'ambito delle discariche è ammessa la realizzazione di impianti per il trattamento di rifiuti civili e industriali.

(c3) Attività estrattive possono essere autorizzate nelle zone E2 nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R.n.54/1983 e successive modifiche e integrazioni, ogni prelievo dalle falde idriche od ogni tipo di escavazione di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi deve ottenere l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, alla quale è altresì demandata la sorveglianza delle attività di prelievo. La richiesta di autorizzazione conterrà disposizioni e prescrizioni circa la quantità massima estraibile e circa i modi e i criteri di misura o valutazione, indicando in particolare i mezzi tecnici mediante i quali si potrà procedere alla estrazione, e le eventuali installazioni di apparecchiature e strumenti di prova che si ritengono utili alla salvaguardia delle risorse naturali.

Le attività relative alla coltivazione di cave di argilla, ghiaia e sabbia, possono essere esercitate nelle aree individuate non nelle planimetrie di P.R.G., previa delibera di C.C. nel rispetto del vigente P.A.E. (Piano delle Attività Estrattive) ai sensi della suddetta L.R. n.54/1983. Lo svolgimento delle attività estrattive sarà concesso dall'Amministrazione Comunale previa stipula di una convenzione corredata da un preciso programma operativo che preveda la realizzazione, a carico del concessionario, di tutte le infrastrutture e le opere necessarie per lo svolgimento dell'attività e per evitare compromissioni all'ambiente naturale ed alle risorse idriche e per garantire l'incolumità dei lavoratori; la convenzione dovrà altresì prevedere l'impegno alla presentazione e realizzazione del progetto di risanamento del luogo, previsto dalla citata L.R. n.54/83, con particolare riguardo alla regimazione delle acque meteoriche e alla ricostituzione del manto di terreno vegetale.

(c4) Le autorizzazioni di cui al presente articolo potranno essere revocate dall'Amministrazione Comunale qualora per circostanze impreviste si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico.

CAPITOLO XI- AREE PUBBLICHE E PRIVATE DI PREVALENTE USO PUBBLICO

ART. XI.1 ZONE F ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE URBANO E TERRITORIALE

(c1) Comprendono tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale di cui alla L.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni

(c2) Salvo casi, come ad esempio per le zone F5, le aree F sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti. Potranno tuttavia essere anche attuate da privati purché in regime di convenzione col Comune⁵⁵. Tale convenzione deve regolare oltre alle modalità d'attuazione e di gestione anche quelle di cessione dell'area e degli impianti al Comune stesso; in particolare l'area dovrà essere ceduta preventivamente al Comune che l'assegnerà in diritto di superficie, per un periodo da definirsi in convenzione, con diritto di priorità per lo stesso proprietario.

(c3) Le aree per attrezzature F1 ed F2 sono quelle alle quali l'A.C. riconosce un particolare valore urbanistico per la riorganizzazione del territorio. Queste aree che l'Amm. Comunale destinerà a servizi secondo la propria necessità, non potranno essere alienate in alcun caso. Le aree, indicate sulle tavole sulle di P.R.G., hanno un indice "naturale" territoriale di 1 mc/mq; questo indice edificatorio può essere trasferito su altre aree (di privati o messe a disposizione dell'A.C.), l'indice di cui sopra sarà incrementato delle volumetrie esistenti ed insistenti sull'area a zona, all'atto del trasferimento .

Al fine di consentire l'effettiva insediabilità delle volumetrie trasferite, le aree oggetto di trasferimento potranno derogare ai parametri di zona previa valutazione dell'UTC, fermo restando il rispetto dei diritti di terzi. La cessione gratuita all'A.C. entro i primi 3 anni dall'approvazione del P.R.G. dà diritto all'applicazione sull'indice, di un ulteriore premio di cubatura pari al 20% dell'indice se ceduto nel primo anno, un incremento del 10% se ceduto nel secondo anno ed un incremento del 5% se ceduto nel terzo anno.

Le aree cedute e trasferite all'A.C. determinano, oltre ad un credito volumetrico che i soggetti cedenti potranno usare a loro discrezione temporale sulle aree su tutto il territorio comunale, ad esclusione per le zone omogenee A/E1/ F/G/H e tutte le zone vincolate dal punto di vista paesaggistico.

Il bonus volumetrico è valido sino alla naturale e definitiva valenza del PRG. In presenza di cessioni di aree avvenute in zona F e di eventuale decadenze del PRG o rifacimento dello stesso, le volumetrie accreditate e non sfruttate saranno riversate nei nuovi strumenti urbanistici.

I premi di cubatura così come indicati nel presente comma, sono comunque applicabili se le cessioni avvengono con i tempi previsti dalla norma, senza alcun riferimento alla temporalità con la quale la ditta proprietaria farà uso del volume trasferibile. In caso di presenza, sulle aree oggetto di cessione, di coltivazioni e/o strutture ad essa collegate, sarà possibile, in luogo della cessione prevista dalla norma, stipulare una convenzione con impegno alla cessione irrevocabile delle aree al termine del ciclo produttivo (massimo annuale).

(c4) La medesima facoltà è concessa anche ad altri Enti Pubblici per l'attuazione di aree di loro proprietà, in tal caso la convenzione dovrà regolare i rapporti fra tutti i soggetti interessati: Ente Pubblico, Comune, concessionario.

⁵⁵ Il Project Financing (finanza di progetto) consiste nell'affidare la realizzazione e la gestione di un'opera pubblica a un investitore privato, che si vedrà remunerato il capitale con gli introiti che ne deriveranno per un certo numero di anni. (art. 152 e seguenti D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.)

5 Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di P.R.G. con apposite simbologie: ulteriori precisazioni ed eventuali integrazioni possono essere decise dal Consiglio Comunale, in sede di attuazione del P.R.G.

ART. XI.2 - ARTICOLAZIONE DELLE ZONE F IN SOTTOZONE

(c1) Le zone F si articolano nelle seguenti sottozone:

- zone F1, zone per l'istruzione scuole materne e dell'obbligo;
- zone F2, attrezzature e servizi pubblici a destinazione flessibile (attrezzature civili , attrezzature sanitarie, attrezzature religiose, attrezzature cimiteriali);
- zone F3, aree per attrezzature tecnologiche;
- Zone F4, ambiti destinati alla viabilità;

ART. XI.3 - ZONE F1 PER L'ISTRUZIONE

(c1) Comprendono le aree destinate all'istruzione ed alle attività culturali in genere nonché agli asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo; nelle costruzioni (nuove costruzioni e ampliamenti) si applicano gli indici e le norme del D.M. 18.12.1975 e succ.mm.ii.

(c2) In tali zone il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto; nei casi di aree inedificate e senza specifica simbologia o qualora richiesto dal Sindaco, è richiesta la preventiva redazione e approvazione di un progetto d'insieme, ed esteso all'intera zona omogenea, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti seguenti.

(c3) in sede e di progettazione dei nuovi interventi dovrà essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia e dovrà essere particolarmente curata l'organizzazione e la sistemazione a verde delle aree di pertinenza, nel rispetto dei seguenti indici:

- Uf = culturali)	0,30 mq/mq (istituti superiori e centri
- Uf =	0,80 mq/mq (scuole materne e dell'obbligo)
- Hm =	m. 10,50
- VI =	1 m.
- Rc =	33% ⁵⁶
- Distanze dalle strade = restrittive Strada;	VI, con un minimo di m.10, salvo più prescrizioni del Codice della
- Distanze dai confini =	VI, con un minimo di m.10

In base a quanto stabilito dall'Art.IV.3 e dalla tabella ad esso allegata, sono inoltre richieste le seguenti dotazioni di parcheggi, di pertinenza e di uso pubblico:

- scuole ed edifici per attività culturali=	mq. 10/30 mq. Su
---	------------------

(c4) allo scopo di indirizzare convenientemente la progettazione urbanistica del polo scolastico comunale del capoluogo si è inserita una scheda di indirizzo strategico all'interno dei documenti a corredo del PRG. Si prevede quindi la graduale dismissione dei plessi della scuola elementare e materna e la realizzazione di un polo scolastico che avrebbe dei vantaggi logistici e gestionali per l'Ente.

Le risorse potranno essere reperite immettendo gli immobili sul mercato con le modalità più convenienti per l'Ente. Per l'acquisizione delle aree si porta fare ricorso a cessioni volontarie (PUE 22/11 e 23/11) e alla possibilità di perequazione previste in questo strumento (art ART. XIII.7)

⁵⁶ Modifica inserita a seguito di indicazione contenuta osservazioni UTC

ART. XI.4 - ZONE F2 ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI A DESTINAZIONE FLESSIBILE

(c1) Comprendono le aree destinate ad :

1. attrezzature civili ovvero attrezzature pubbliche amministrative, annonarie, culturali, partecipative, associative , ricreative, sociali, di pubblica sicurezza e vigilanza, di prevenzione incendi;
2. attrezzature sanitarie ed assistenziali,
3. attrezzature per il culto, edifici per il culto, attrezzature culturali, partecipative, associative , ricreative, sociali;
4. attrezzature cimiteriali

(c2) In tali zone il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto; nei casi di aree inedificate e senza specifica simbologia, è richiesta la preventiva redazione e approvazione di un progetto d'insieme, redatto a cura degli Enti competenti ed esteso all'intera zona omogenea, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti seguenti:

(c3) In sede di progettazione dei nuovi interventi, dovrà essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia e dovrà essere particolarmente curata l'organizzazione e la sistemazione a verde delle aree di pertinenza, nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice utilizzazione territoriale =	0,50 mq/mq.
- Superficie fondiaria massima =	50% della superficie territoriale
- Area urbanizzazione primaria =	25% della superficie territoriale
- Aree urbanizzazione secondaria =	25% della superficie territoriale
- Rapporto di copertura =	40% della Sf;
- Uf =	1 mq/mq
- VI =	1
- Parcheggi (tipo a) =	Vedi Tab1 (art IV 3)
- Parcheggi (tipo b) =	mq. 10/100 mq St
- Distanza dai confini =	m. 10
- Distanza dalle strade =	non inferiore a m.10. ⁵⁷
- Verde permeabile =	40% della superficie fondiaria
- Hmax delle fronti =	m. libera

(c4) In tali aree è ammessa la realizzazione di attrezzature sanitarie private, nel rispetto delle specifiche norme nazionali e regionali vigenti, con gli stessi indici e prescrizioni stabilite per le analoghe attrezzature pubbliche ai commi precedenti .

(c5) Nelle zone F24 sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e di custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia e allo specifico regolamento comunale di polizia mortuaria. Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali, disciplinate dalla legislazione vigente, è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo parcheggi e servizi di carattere generale al cimitero; di norma ogni struttura avrà carattere precario e di facile rimozione e potrà essere autorizzata previa stipula di convenzione con cui il concessionario si impegni a rimuovere il chiosco in qualsiasi momento e senza alcun indennizzo, su richiesta dell'Amministrazione comunale. Il rilascio del permesso di costruire alle piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario.

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le porzioni di zone residenziali o produttive, incluse nel perimetro che definisce la zona di rispetto cimiteriale, non sono computabili ai fini del calcolo dei volumi e superfici utili edificabili eccetto che per le zone agricole E1 ed E2. Le aree vincolate a zona di rispetto dei cimiteri, indicate negli elaborati di piano, sono soggette alla disciplina stabilita dall'art. 338 del Testo Unico delle Leggi

⁵⁷ - se assenti come da nuovo Codice della Strada

sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni, e dall' art. 57 del DPR 10 settembre 1990, n. 285, e dall' art.28 della legge n°166 del 01.08.2002 o a sue eventuali modificazioni .

ART. XI.5 – F3. -AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

(c1) Tali aree sono destinate a:

- Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani, destinate alla realizzazione e gestione degli impianti tecnici, tecnologici, distributivi e di trasporto (impianti di radiodiffusione, televisivi, elettricità, telefoni, nettezza urbana, trasporti pubblici, (Art.IV.2, punto 8.1),
- Attrezzature militari (Art.IV.2, punto 8.7),
- Depositi a cielo aperto (Art.IV.2, punto 8.8),
- Discariche di rifiuti solidi urbani (Art.IV.2, punto 8.9),
- Discariche di rifiuti industriali (Art.IV.2, punto 8.10)

(c2) Il rilascio della concessione edilizia per la installazione e la esecuzione di impianti di radiodiffusione sonora e televisiva è subordinato alla individuazione di aree idonee in conformità a quanto indicato dal piano di assegnazione e dal piano territoriale di coordinamento di cui agli artt. 3 e 4 della Legge n. 223/1990 e L.R. 4 giugno 1991, n.20. L'area diverrà di proprietà comunale, come patrimonio indisponibile, attraverso la procedura di espropriazione per pubblica utilità e nelle more della procedura espropriativa il Comune potrà rilasciare il permesso a costruire e concedere il diritto di superficie ai richiedenti.

Per la realizzazione di tali attrezzature valgono le specifiche norme dettate da leggi e regolamenti vigenti

ART. XI.6 - ZONE F4: DESTINATE ALLA VIABILITA' 58

(c1). – F 4.1 AUTOSTRADE

Le fasce di rispetto autostradali, indipendentemente dall'individuazione grafica di P.R.G., sono dimensionate al di fuori dei centri edificati e pianificati di P.R.G. nel rispetto del D.L. 1.4.1968, n.1404 e del Nuovo Codice della Strada;

(c2) – 4.2 VIABILITA' ORDINARIA

Comprendono le piazze, le sedi stradali, i parcheggi attrezzati pubblici o di uso pubblico di scala urbana (Art.IV.2, punto 8.5),

(c3) Le sedi stradali esistenti anche se private non sono presidabili da manufatti privati

(c4) Le indicazioni del P.R.G. relative alla viabilità saranno ulteriormente precisate e specificate dall'**Amministrazione Comunale**, in sede di progettazione esecutiva delle singole opere ed in funzione della classificazione adottata.

(c5) Le sedi stradali, nell'ambito delle zone di nuovo impianto e/o di ristrutturazione urbanistica, e nella realizzazione dei parcheggi attrezzati di scala urbana dovranno essere dimensionate tenendo conto delle effettive necessità di traffico e delle caratteristiche indicate nel D.L. 5.11.2001 Nuovo Codice della Strada e dovranno avere la dimensione minima seguente :

- corsie di transito- larghezza	=	m 3,00 x 2 =	6,00 ml
- zanelle- larghezza	=	m 0,50 x 2 =	1,00 ml
- marciapiedi- banchina	=	m 1,50 x 2 =	3,00 ml
Sede stradale	=		10,00 ml

Nella realizzazione di nuovi edifici prospicienti strade a traffico veicolare , con esclusione di strade a fondo cieco minori di 40ml, la distanza tra fabbricati deve essere uguale alla larghezza della sede stradale incrementata di :

- ml 5 ,00 per lato in caso di sede stradale di larghezza inferiore a ml 7,00
- ml 7,50 per lato nel caso di sede stradale di larghezza compresa tra 7,00 e 15,00 ml
- ml 10,00 per lato nel caso di sede stradale di larghezza superiore a 15,00 ml.

(c6) Qualora sia prevista la separazione delle carreggiate, il relativo spartitraffico dovrà avere larghezza non inferiore a m 4,00 ed essere sistemato con idonee alberature.

(c7) Le corsie ciclabili, ove previste, avranno larghezza non inferiore a m 2,50.

(c8) Le sedi stradali di cui ai commi precedenti quindi non potranno avere larghezza inferiore a m 10,00 (corrispondente a due corsie di transito e due di sosta, oppure a due corsie di transito e due marciapiedi della profondità di m 2,00) e di norma dovranno essere alberate, salvo per le strade a fondo cieco, purchè di lunghezza inferiore a m 40,00, per le quali è ammessa una larghezza di m 6,00. Per brevi tratti di strada in prolungamento di strade esistenti

58 - vedasi ART.XI.12 "la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale.....; tali aree dovranno essere sistemate a prato ed attrezzate con arbusti secondo il parametro di densità arbustiva pari a 4 arbusti ogni mq 100 di superficie. Qualora si presenti la necessità dovranno essere realizzate in prossimità delle infrastrutture stradali aree di compensazione ecologica, consistenti nella creazione di habitat florofaunistici sostitutivi di quelli manomessi dalla realizzazione delle stesse infrastrutture; la definizione degli interventi relativi dovrà essere affidata ad architetti paesaggisti e/o a specialisti naturalisti.

Le aree ove realizzare le piantumazioni arboree di cui alla L.113 del 29.01.1992 possono essere ubicate in ognuno delle tipologie di verde di cui alle precedenti lettere. Tutte le indicazioni e le specificazioni di cui ai precedenti commi sono **prescrittive** e dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti esecutivi relativi alle infrastrutture stradali; gli interventi relativi sono infatti da considerarsi parte integrante di tali infrastrutture".

o per collegamenti di due tronchi stradali può essere mantenuta la sezione stradale preesistente con un minimo di m 6,00.

(c9) Le nuove strade a servizio delle zone C di espansione e delle zone di completamento dovranno di norma essere alberate, pertanto, in adiacenza di marciapiedi, dovranno prevedersi aiuole di larghezza variabile da m 1,00 a m 2,50 computabili quale verde pubblico dovuto per opere di urbanizzazione primaria.

(c10) Nelle aree destinate alla realizzazione di nuovi parcheggi attrezzati scoperti di scala urbana almeno metà della superficie dovrà essere permeabile.

(c11) – F 4.3 FASCE DI RISPETTO STRADALI

Le fasce di rispetto stradali, indipendentemente dall'individuazione grafica di P.R.G., sono dimensionate al di fuori dei centri edificati e pianificati di P.R.G. nel rispetto del D.m. 1.4.1968, e del Nuovo Codice della Strada;

~~(c12) Per le strade comunali, precedentemente classificate come vicinali di bonifica e/o private, che hanno funzione di collegamento locale a servizio dei soli residenti, la distanza minima prevista dal citato D.L. (anche in relazione alla circolare del Ministero LL.PP. n. 5980/70) può essere ridotta a m 10,00, previo parere dell'Ufficio Comunale competente.~~

(c12) All'interno dei centri abitati, indipendentemente dalla individuazione grafica di piano le fasce di rispetto se si sovrappongono a proprietà private, sono da considerarsi di ml 5,00. La parte eccedente i 5 ml assumerà la destinazione urbanistica assegnata all'area limitrofa.

(c13) Le fasce di rispetto stradali sono espropriabili al fine di permettere la costruzione e/o ristrutturazione delle sedi stradali, previa redazione di progetto dell'opera e/o di piano attuativo pubblico; se ricadenti all'interno di piani attuativi privati sono disciplinate dalle norme di convenzione.

~~(c14) Le fasce di rispetto sono un vincolo di tutela e di distanza, esse non sono presidabili da manufatti privati e non sono computabili ai fini dell'applicazione degli indici previsti dalla zona omogenea **B1, B2, B3, B4**, limitrofa. Le fasce di rispetto alla viabilità concorrono a determinare la distanza dai confini di zona. Le fasce concorrono invece, se di proprietà, alla determinazione della Superficie Territoriale per le zone omogenee **B5, C e D** e comunque nelle sottozone in cui è previsto il ricorso al piano attuativo.~~

(c14) Le fasce di rispetto sono un vincolo di tutela e di distanza, esse non sono presidabili da manufatti privati, neppure se edificati in precario.

Le fasce non sono computabili ai fini dell'applicazione degli indici previsti dalla zona omogenea **B1, B2, B3, B4**, limitrofa.

Le fasce, se di proprietà, concorrono alla determinazione della Superficie Territoriale per le zone omogenee **B5, C e D** o ovvero nelle sottozone in cui è previsto il ricorso al piano attuativo.

Per la realizzazione degli edifici vige la distanza minima dai confini di proprietà stabiliti per la zona omogenea in cui si interviene .

(c15) E' consentita per le abitazioni civili esistenti alla data di adozione del PRG, ricadenti in fasce di rispetto e confinanti con zone B, la loro ricostruzione con preventiva demolizione, nei limiti di volume e superficie utile preesistente purché fuori limite della fascia stessa.

I manufatti precari esistenti nelle fasce di rispetto alla data di adozione del presente Piano se regolarmente autorizzati non sono oggetto di interventi coattivi, detti manufatti possono essere oggetto solo ed esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria.

~~(c16) Nelle fasce di rispetto stradale non potrà essere consentita l'edificazione precaria, è consentita solo la realizzazione di recinzioni previo rilascio di specifico permesso di costruire.~~

~~(c17) Per le recinzioni si dispone una distanza minima dal confine stradale:~~

~~** dalle strade Comunali entro e fuori i centri abitati di mt.1,50;~~

~~** dalle strade Provinciali e Statali mt .2,00;~~

~~** dalle altre strade mt. 1,50.~~

~~Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistente, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato e dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.~~

~~Per strada vicinale (o poderale o di bonifica) si intende una strada privata, fuori dai centri abitati, di uso pubblico.~~

~~Nelle fasce di rispetto sono altresì ammessi impianti tecnologici purché aventi finalità pubbliche o di interesse generale, ed assentiti dall'Ente proprietario della strada interessata.~~

(c16) Nelle fasce di rispetto sono ammessi parcheggi impianti tecnologici purché aventi finalità pubbliche o di interesse generale, ed assentiti dall'Ente proprietario della strada interessata.

Nelle fasce stradali di proprietà privata, poste a ridosso di manufatti con attività commerciali e di servizio esistenti, sarà possibile realizzare parcheggi privati di uso pubblico atti a soddisfare gli standard urbanistici ed impianti tecnologici a servizio del manufatto privato

Nella fasce di rispetto è consentita la realizzazione di recinzioni previo rilascio di specifico permesso di costruire. Per le recinzioni si dispone una distanza minima dal confine stradale:

** dalle strade Comunali entro e fuori i centri abitati di mt.1,50;

** dalle strade di altri enti (Provinciali e Statali etcc.) mt .2,00;

Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; Nel caso in cui la sede stradale si trovasse di fatto su proprietà privata e l'esproprio non fosse stato perfezionato il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistente, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

(c17)- F4.4 AREE DESTINATE A PARCHEGGI ATTREZZATI E SERVIZI PER L'AUTOTRASPORTO

Tali aree potranno essere sistemate, recintate ed attrezzate per il parcheggio custodito per fini turistici e/o di servizio per pullman, automobili ed autotreni. In esse è prescritta la sistemazione a verde, con alberi di alto fusto e cespugli, nelle fasce prospicienti i fronti stradali aventi profondità non inferiori a m 5,00; le aree destinate al parcheggio ed alla manovra dovranno essere stabilmente pavimentate e dotate di impianti di fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche. E' ammessa la realizzazione di edifici destinati ad officine di rimessaggio mezzi, uffici, , stanze di riposo per gli autisti, servizi igienici, per i parcheggi destinati al turismo inoltre sono ammesse attività espositive-commerciali bar e ristoranti.

Per le realizzazioni in ambiti ambientalmente sensibili contrassegnati con il simbolo **F44-A** detti manufatti devono essere realizzati nel pieno rispetto dell'ambiente, utilizzando solo materiali compatibili: legno, pietra e mattoni con copertura semplice a falda. Qualora tali opere di arredo siano previste in zone interessate dal Piano Paesistico Regionale o dal Parco Nazionale, dovrà essere verificata la loro compatibilità con le prescrizioni del Piano Paesistico o del regolamento del parco. Sono ammessi gli interventi necessari per la difesa del suolo e per il mantenimento, il potenziamento e la formazione delle sistemazioni a verde.

- Uf complessivo massimo pari a 0,10 mq/mq..
- H max = 1 piano e comunque non oltre m 4,50

(c18) F 4.5. ZONE DESTINATE PER PARCHEGGI PUBBLICI

Sono destinate ai parcheggi di urbanizzazione secondaria a livello locale, e possono essere realizzati sia a livello stradale sia, in casi eccezionali, a più piani.

La realizzazione di tali servizi spetta alla pubblica Amministrazione o a soggetti privati, mediante stipula di convenzione che regoli la durata della concessione in uso della superficie pubblica (o della disponibilità della superficie privata ad uso parcheggio), e tutti gli aspetti relativi alla gestione. I parcheggi scoperti dovranno essere opportunamente alberati e con superficie permeabile come da indicazioni per zona omogenea.

(c 19)F 4.6- PIAZZE E F 4.7 PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI

Sono le aree, indicate dalla tavole di Piano con simbologia specifica, destinate a spazi pedonali pubblici, di norma utilizzati per l'integrazione del sistema del verde e dei servizi, e come tali contribuiscono al calcolo degli standards dei servizi pubblici, essendo assimilabili per fruibilità alle zone di verde attrezzato. ⁵⁹

⁵⁹ Modifiche all articolo introdotte a seguito delle indicazioni dell'UTC osservazione 6 e 9 osservazioni di carattere normativo

CAPITOLO XII - SISTEMA AMBIENTALE

ART. XII.1 - ZONE G: SISTEMA AMBIENTALE ARTICOLAZIONE IN SOTTOZONE

Tali zone sono di interesse pubblico e come tali preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio da parte del Comune o su proposta di Enti competenti. In casi specifici e mediante convenzione con l'Ente le aree potranno essere realizzate e gestite da privati che ne garantiscono la pubblica fruizione. Le zone G3 (a verde privato), pur rimanendo di proprietà privata, rivestono interesse pubblico per la tutela dell'ambiente.

Le zone G articolano nelle seguenti sottozone;

- zone G1, a verde attrezzato, e per impianti sportivi);
- zone G2, parchi territoriali, parchi pubblici;
- zone G3, aree di tutela ambientale a verde privato;

ART. XII.2 – G1. ZONE A VERDE ATTREZZATO E IMPIANTI SPORTIVI

(c1) Il sistema del verde è costituito da spazi di varie dimensioni, distinti per funzioni e sistemazione naturalistica (disciplinato ART. XII.6) e compositiva. Le articolazioni che seguono sono indicative, sarà l'**UTC** di volta in volta a stabilire la tipologia di utilizzo più consona per le varie aree in relazione alle istanze ed al buon senso.

Gli spazi verdi attrezzati si articolano nelle seguenti categorie:

a) parchi pubblici attrezzati, di piccola e media dimensione per il riposo, il passeggio ed il gioco dei bambini, sistemati a giardino con piccoli campi-gioco e con servizi igienici e per il ristoro. Le caratteristiche dei campi-gioco vanno definite in sede progettuale, in funzione dell'articolazione dello spazio, della vegetazione e dell'arredo artificiale, per fasce distinte di età;

b) verde attrezzato per lo sport all'aria aperta, che consistono in spazi verdi pubblici contenenti impianti anche a gestione privata per l'esercizio individuale o collettivo di sport non agonistico; le caratteristiche degli impianti discendono dal tipo di attività sportiva. La localizzazione e la composizione degli impianti è stabilita tramite un progetto di sistemazione generale della vegetazione, degli elementi di arredo e delle accessibilità (parcheggio, etc.);

c) aree e spazi attrezzati pubblici per lo sport all'aria aperta, che consistono aree pubbliche contenenti impianti anche a gestione privata per l'esercizio individuale o collettivo di sport anche agonistico; le caratteristiche degli impianti discendono dal tipo di attività sportiva. La localizzazione e la composizione degli impianti è stabilita tramite un progetto di sistemazione generale della vegetazione, degli elementi di arredo e delle accessibilità (parcheggio, etc.);

d) aree attrezzate private per lo sport che consistono in spazi verdi privati ad uso pubblico per l'esercizio di attività sportive, tali aree sono individuate nelle planimetrie di Piano.

Le aree disciplinate dal presente articolo dovranno essere acquisite integralmente insieme a quella dove è localizzata l'infrastruttura, affinché questa possa essere realizzata integrando le prestazioni specifiche.

e) giardini pubblici urbani, di dimensione variabile, anche ridotta, e dunque facilmente inseribili nel tessuto residenziale. Dal momento che, nonostante detta duttilità, è difficile reperire spazi per giardini pubblici all'interno del costruito, si deve favorire nella progettazione di nuovo impianto, la disponibilità di ulteriori spazi per giardini pubblici; cui deve assolvere con la necessità della riduzione degli impatti ambientali, in particolare quelli legati all'inquinamento acustico e al paesaggio.

(c2) I parametri di riferimento saranno gli stessi di cui al successivo ART. XII.3.2 utilizzando quelli più consoni alle necessità che dovessero presentarsi.

(c3) Gli interventi di ambientazione comprendono:

- il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
 - la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona; la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare 10 m;
 - la realizzazione di fasce alberate che dovranno essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea pari a 2 alberi ogni mq 100 di superficie e un parametro di densità arbustiva pari a 4 arbusti ogni mq 100 di superficie; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
 - la realizzazione di dune alberate, consistenti in movimenti di terra ad una distanza non inferiore a 3 m dal piano dell'infrastruttura, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzate a verde con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea pari a 1 albero ogni mq 100 di superficie e un parametro di densità arbustiva pari a 2 arbusti ogni mq 100 di superficie; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
 - la installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno integrate da elementi di verde;
 - la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone; tali aree dovranno essere sistemate a prato ed attrezzate con arbusti secondo il parametro di densità arbustiva pari a 4 arbusti ogni mq 100 di superficie. Qualora si presenti la necessità dovranno essere realizzate in prossimità delle infrastrutture stradali aree di compensazione ecologica, consistenti nella creazione di habitat floro-faunistici sostitutivi di quelli manomessi dalla realizzazione delle stesse infrastrutture; la definizione degli interventi relativi dovrà essere affidata ad architetti paesaggisti e/o a specialisti naturalisti.
- Le aree ove realizzare le piantumazioni arboree di cui alla L.113 del 29.01.1992 possono essere ubicate in ognuno delle tipologie di verde di cui alle precedenti lettere. Tutte le indicazioni e le specificazioni di cui ai precedenti commi sono **prescrittive** e dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti esecutivi relativi alle infrastrutture stradali; gli interventi relativi sono infatti da considerarsi parte integrante di tali infrastrutture.

ART. XII.3.1 G2- PARCHI TERRITORIALI (GENERALITÀ)

(c1) Tale sottozona è destinata a "parco territoriale" (PT), secondo il criterio di dotare le aree urbane di ampi spazi verdi in stretta relazione con il tessuto urbano sia nelle aree centrali che periferiche.

Tali spazi consistono principalmente in aree destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani e periurbani di interesse generale. Sono stati individuati a tale scopo, dei luoghi verdi destinati al gioco, allo sport, e al tempo libero attraverso la realizzazione di impianti sportivi, di centri fieristici e ricreativi, in cui prevalgono gli spazi verdi e le attrezzature per il tempo libero. È stato individuato altresì un ambito territoriale di interesse specifico in cui si concentrano i flussi turistici di carattere religioso che hanno nel Santuario di San Gabriele il proprio fulcro.

Tali luoghi sono così denominati:

- PT1: Parco naturalistico fluviale;
- PT2: Parco per lo sport;

- PT3: Parco verde urbano;
- ~~- PT4: Parco fioristico;~~
- PT5: Parco di accoglienza turistica;
- PT6: Parco di accesso urbano;
- PT7: Parco del Santuario.

Eventuali fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., nelle more di vigenza dello strumento attuativo, potranno essere oggetto di interventi diretti per la ordinaria e straordinaria manutenzione, salvo i casi specificamente indicati nei seguenti commi.

In queste sottozona il P.R.G. si attua mediante formazione obbligatoria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 che deve coincidere con l'estensione della zona campita negli elaborati grafici del piano o con sottoambiti funzionali di almeno 10.000 mq da concordare preventivamente con L'Amministrazione Comunale.

Il progetto di comparto dovrà prevedere la realizzazione di attrezzature sportive, all'aria aperta ed al coperto, all'interno di un ambiente verde costruito con giardini, orti botanici, boschi, piccole oasi attrezzate, ecc.; è ammessa anche la realizzazione di piste ciclabili attrezzate e di percorsi-vita.

Il progetto dovrà prevedere l'individuazione di parcheggi privati e di uso pubblico a servizio delle attività insediate ai sensi dell'art. IV delle presenti norme. I materiali da utilizzare per la realizzazione dei manufatti devono essere bio-compatibili e non inquinanti.

In queste zone sono possibili interventi sia pubblici che privati in quest'ultima ipotesi verranno individuate delle aree di cessione che mutano, come dimensione, in relazione alla tipologia di intervento possibile nelle aree. Verranno stabilite le densità fondiari massime per gli edifici di servizio sia sportivi che turistici che commerciali ed anche il grado di permeabilità minima dei suoli occupati da impianti sportivi all'aperto.

Gli spazi verdi e i giardini pubblici i parcheggi pubblici esistenti individuati e non individuati dal piano, e non inseriti nel calcolo degli standard di dimensioni minime, conservano l'attuale destinazione e come tali sono vincolati. Al fine di agevolare l'acquisizione delle aree private da parte dell'ente pubblico si potrà fare ricorso alla perequazione urbanistica normata come all'art XIII.7.

Per quanto concerne gli edifici esistenti nelle zone G2 si farà riferimento all'art X4 previa verifica di vincoli sovraordinati ⁶⁰

ART. XII.3.2 G2- PARCHI TERRITORIALI (ATTUAZIONE)

(PT1) PARCO NATURALISTICO FLUVIALE;

Per il parco naturalistico fluviale è suddiviso in due sottoambiti (PT1a/b). Il primo indirizzato verso la salvaguardia degli aspetti naturalistici il secondo più strutturato a servizio del centro urbano e destinato al completamento organico delle attrezzature già esistenti.

Il sottoambito (PT1/a) Parco naturalistico. L'attuazione può avvenire per iniziativa pubblica o privata attraverso strumento urbanistico esecutivo esteso a tutto l'ambito o più lotti funzionali la cui estensione e ubicazione deve essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale. La disciplina d'uso e di intervento sarà specificata congiuntamente con i criteri e le modalità di gestione attraverso la formazione di un piano di iniziativa pubblica o integrata, pubblico/privata. Di norma sono vietate le edificazioni e sono ammesse esclusivamente modeste opere infrastrutturali d'arredo, servizi igienici e chioschi per il ristoro (sino a un massimo di mq. 30, compresi i servizi) e tettoie (fino a un massimo di mq. 20; detti manufatti devono essere realizzati nel pieno rispetto dell'ambiente, utilizzando solo materiali compatibili: legno, pietra e mattoni, e copertura in laterizio o cannucciata o legno. Qualora tali opere di arredo siano previste in zone interessate dal Piano Paesistico Regionale o dal Parco Nazionale, dovrà essere verificata la loro compatibilità con le prescrizioni del Piano Paesistico o del regolamento del parco. Sono ammessi gli interventi necessari per la difesa del suolo e per il mantenimento, il potenziamento e la formazione delle sistemazioni a verde.

⁶⁰ Comma inserito a seguito di osservazione UTC punto 20 modifiche normative

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti indici di Piano

- Ut =	0,02 mq/mq
- H.max delle fronti: =	m. 6;
- VI =	2
- Rc =	10%
- Distanze dalle strade =	VI, con un minimo di m.10, ⁶¹
- Distanze dai confini =	VI, con un minimo di m.10
- Parcheggi =	Vedi Tab 1
- Area viabilità e parcheggi =	10% della superficie territoriale
- Aree verde naturalistico =	70% della superficie territoriale
- Verde permeabile =	90% della superficie territoriale

Il progetto dovrà prevedere la cessione del 50% della St al pubblico per il soddisfacimento degli standard e la realizzazione e cessione della eventuale viabilità pubblica. La localizzazione delle aree di cessione previste in progetto deve essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale.

Sono ammesse esclusivamente attrezzature di tipo sportivo e ricreative di cui all'art. ART.IV.2. :

- 5.7. Attrezzature per lo sport
- 5.8. Verde attrezzato

Il PT1/a Si colloca lungo le aste fluviali del Ruzzo e Mavone ed è individuato con specifica simbologia senza perimetri. Gli interventi riguarderanno ambiti di almeno 10000 mq. e se privati andranno concordati con l'UTC

Il sottoambito (PT1/b) Parco fluviale urbano. Sono ammesse attrezzature di tipo sportivo ricreative e commerciali di piccola dimensione (150 mq) a servizio delle attrezzature sportive e per il tempo libero, sono escluse le destinazioni residenziali e produttive. L'attuazione può avvenire per iniziativa pubblica o privata attraverso strumento urbanistico esecutivo esteso a tutto l'ambito o più lotti funzionali la cui estensione e ubicazione deve essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale.

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti indici di Piano

- Ut =	0,04 mq/mq
- H.max delle fronti: =	m. 6;
- VI =	2
- Rc =	10%
- Distanze dalle strade =	VI, con un minimo di m.10, ⁶²
- Distanze dai confini =	VI, con un minimo di m.10
- Parcheggi =	Vedi Tab 1
- Area viabilità e parcheggi =	20% della superficie territoriale
- Aree verde attrezzato e naturalistico =	40% della superficie territoriale
- Verde permeabile =	70% della superficie territoriale

Il progetto dovrà prevedere la cessione del 50% della St al pubblico per il soddisfacimento degli standard e la realizzazione e cessione della eventuale viabilità pubblica. La localizzazione delle aree di cessione previste in progetto deve essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale. Tali aree possono essere attrezzate (campi da tennis, calcio, piscine, minigolf) e gestite direttamente dai privati cedenti, anche parzialmente, con specifica convenzione che deve prevedere la modalità e forme di utilizzazione delle stesse, le dovute garanzie fidejussorie per eventuali inadempienze degli obblighi contenuti. La gestione delle aree, che rimangono comunque pubbliche, non può avere una durata superiore ad anni 30, rinnovabile.

⁶¹ salvo più restrittive prescrizioni del Codice della Strada;

⁶² salvo più restrittive prescrizioni del Codice della Strada;

Sono ammessi esclusivamente gli usi di cui all'art. ART.IV.2. :

- 2.3. Esercizi pubblici
- 5.7. Attrezzature per lo sport
- 5.8. Verde attrezzato
- 7.3. Campeggi

Il PT1/b Si colloca lungo le aste fluviali del Ruzzo tra il novo ponte a valle del capoluogo fino allo sbarramento Enel a monte del capoluogo, Lungo il Fiume Mavone. Un altro ambito nel quale si sviluppa un parco fluviale urbano, è posto nelle vicinanze dell'abitato di Fano a Corno. Tali zone si individuano con specifica simbologia senza perimetri. Gli interventi riguarderanno ambiti di almeno 5.000 mq. se proposti da privati andranno concordati con l'UTC.

Al fine di agevolare l'acquisizione delle aree private da parte dell'ente pubblico in questi ambiti si potrà fare ricorso alla perequazione urbanistica normata come all'art XIII.7.

Per gli edifici esistenti in tali ambiti potrà essere mantenuta la destinazione d'uso ⁶³

⁶³ Comma inserito a seguito di osservazione UTC punto 9 osservazioni grafiche

- PT2: PARCO PER LO SPORT;

La zona è destinata agli impianti sportivi coperti e scoperti (Art.IV.2, punto 5.7) di interesse territoriale e urbano. L'ipotesi progettuale ruota intorno alla realizzazione di una cittadella per lo sport in cui sono ammesse attrezzature di tipo sportivo e ricreativo con aree commerciali. L'attuazione può avvenire per iniziativa pubblica o privata attraverso strumento urbanistico esecutivo esteso a tutto l'ambito o più lotti funzionali la cui estensione e ubicazione deve essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale.

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti indici di Piano:

- per gli impianti coperti - Ut =	0,05 mq/mq
- ricreative e commerciali - Ut =	0,05 mq/mq
- parcheggi di uso pubblico =	1postoauto/3postidicapacita
dell'impianto	
- Distanze dalle strade =	VI, con un minimo di m.10, ⁶⁴
- Distanze dai confini =	VI, con un minimo di m.10
- Parcheggi di pertinenza=	Vedi Tab 1
- Verde permeabile =	50% della superficie territoriale

Il progetto dovrà prevedere la cessione del 50% della St al pubblico per il soddisfacimento degli standard e la realizzazione e cessione della eventuale viabilità pubblica. La localizzazione delle aree di cessione previste in progetto deve essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso ART.IV.2:

2.3. Esercizi pubblici:

5.1. Attrezzature culturali

5.2. Attrezzature per lo spettacolo

5.5. Università e altri centri di formazione superiore e/o di ricerca

5.7. Attrezzature per lo sport

5.8. Verde attrezzato

7.1. Attività ricettive di tipo alberghiero:

7.2. Attività ricettive extralberghiere :

Al fine di agevolare l'acquisizione delle aree private da parte dell'ente pubblico in questi ambiti si potrà fare ricorso alla perequazione urbanistica normata come all'art XIII.7.

- PT3: PARCO VERDE URBANO;

Il parco territoriale verde urbano (PT3) è destinato alla creazione di un parco urbano attrezzato che preveda la realizzazione di verde e di attrezzature di tipo ricettivo-ricreativo.

La disciplina d'uso e di intervento sarà specificata congiuntamente con i criteri e le modalità di gestione attraverso la formazione di un piano di iniziativa pubblica o integrata, pubblico/privata. Di norma sono vietate le edificazioni e sono ammesse esclusivamente modeste opere infrastrutturali d'arredo, servizi igienici e chioschi per il ristoro (sino a un massimo di mq. 30, compresi i servizi) e tettoie (fino a un massimo di mq. 20; detti manufatti devono essere realizzati nel pieno rispetto dell'ambiente, utilizzando solo materiali compatibili: legno, pietra e mattoni, e copertura in laterizio o cannucciata o legno. Qualora tali opere di arredo siano previste in zone interessate dal Piano Paesistico Regionale o dal Parco Nazionale, dovrà essere verificata la loro compatibilità con le prescrizioni del Piano Paesistico o del regolamento del parco. Sono ammessi gli interventi necessari per la difesa del suolo e per il mantenimento, il potenziamento e la formazione delle sistemazioni a verde.

L'attuazione può avvenire per iniziativa pubblica o privata attraverso strumento urbanistico esecutivo esteso a tutto l'ambito o più lotti funzionali la cui estensione e ubicazione deve essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale.

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti indici di Piano :

- Ut =	0,04 mq/mq
--------	------------

⁶⁴ salvo più restrittive prescrizioni del Codice della Strada;

- H.max delle fronti =	m. 6;
- VI =	2
- Rc =	10%
- Distanze dalle strade =	VI, con un minimo di m.10, ⁶⁵
- Distanze dai confini =	VI, con un minimo di m.5
- Parcheggi =	Vedi Tab 1
- Area viabilità e parcheggi =	10% della superficie territoriale
- Aree verde attrezzato e naturalistico =	60% della superficie territoriale
- Verde permeabile =	90% della superficie territoriale

Il progetto di iniziativa privata dovrà prevedere la cessione del 50% della St. al pubblico per il soddisfacimento degli standard e la realizzazione e cessione della eventuale viabilità pubblica. La localizzazione delle aree di cessione previste in progetto deve essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso ART.IV.2:

- 2.3. Esercizi pubblici
- 5.7. Attrezzature per lo sport
- 5.8. Verde attrezzato

Al fine di agevolare l'acquisizione delle aree private da parte dell'ente pubblico in questi ambiti si potrà fare ricorso alla perequazione urbanistica normata come all'art XIII.7.

~~PT4: PARCO FIERISTICO:~~

~~Il parco fieristico da istituire (PT4) ha come scopo la migliore utilizzazione degli spazi e delle strutture pubbliche esistenti in prossimità del santuario di San Gabriele.~~

~~Si ipotizza la utilizzazione polifunzionale delle strutture pubbliche per esposizioni all'aperto che incentivino l'utilizzo del terminal dei parcheggi antistanti e delle aree verdi attrezzate limitrofe. L'area dovrà avere una destinazione polifunzionale caratterizzata dall'inserimento delle stesse in aree verdi con le caratteristiche proprie dei giardini pubblici urbani e dalla presenza di strutture per lo spettacolo attività collettive direzionali e di attività commerciali private.~~

~~L'attuazione di iniziativa pubblica avverrà attraverso strumento urbanistico esecutivo esteso a tutto l'ambito da realizzare in più lotti funzionali. La esecuzione di parte degli interventi potrà avvenire anche con interventi di operatori privati con modalità che l'Ente riterrà opportuno (vendita, diritto di superficie o altro)~~

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso ART.IV.2:

- ~~-2.2. Attività commerciali al dettaglio~~
- ~~-2.3. Esercizi pubblici~~
- ~~-3.1. Direzionale, complessi terziari~~
- ~~-3.2. Centri commerciali integrati~~
- ~~-3.3. limitatamente alle esposizioni, mostre e fiere⁶⁶~~

- PT5: PARCO DI ACCOGLIENZA TURISTICA :

(c1) Le aree destinate a parco di accoglienza turistica perseguono l'obiettivo di:

- incrementare la qualità turistica del territorio mediante la dotazione di servizi quali impianti sportivi e di cura del corpo;
- aumentare la ricettività turistica mediante la dotazione di posti letto.

A tale scopo sono stati individuati nel territorio degli ambiti idonei per i quali si concede una potenzialità edificatoria che potrà essere espressa solo con la contemporanea realizzazione di impianti sportivi e ricreativi turistici.

La tipologia dei servizi turistici andrà concordata con l'**UTC** al fine di diversificare e coordinare al meglio l'offerta sul territorio.

⁶⁵ salvo più restrittive prescrizioni del Codice della Strada;

⁶⁶ Art abrogato a seguito alla osservazione 11 dell UTC

Sono ammesse costruzioni destinate residenze di tipo turistico, ristoranti, tavole calde, pizzerie, locali per il tempo libero.

In tale zona il PRG si attua con **intervento preventivo** esteso all'intero comparto o a porzioni significative di esso con le modalità e gli indici seguenti:

- Indice utilizzazione territoriale =	0,15 mq/mq.
- Superficie fondiaria massima =	35% della superficie territoriale
- Indice fabbricabilità fondiaria max =	1,3 mc/mq (residenze turistiche)
- Area viabilità e parcheggi =	15% St (area di cessione)
- Aree verde attrezzato =	15% della superficie territoriale (area di
Cessione)- -- Area per impianti sportivi =	35% della superficie
territoriale	
- Distanze dai confini e dalle strade =	10 ml
- Indice di visuale libera =	1
- H.max delle fronti: =	m. 7,50;
- Pendenza massima coperture=	35%; 45% nelle frazioni montane
- Rapporto di copertura =	40%;
- Verde permeabile =	40% della superficie territoriale
- Lunghezza massima fronti =	20,00 ml
- Volume massimo del fabbricato =	4.000mc (ristoranti ed attrezzature)
- Volume massimo del fabbricato =	2.000mc (residenze turistiche)
- Parcheggi =	Vedi Tab 1

Distanza tra fabbricati interni al comparto pari all'altezza del fabbricato più alto minimo di mt. 10,00.

In tale zona per il soddisfacimento degli standards urbanistici dovrà essere ceduta al Comune una quantità di area minima pari a 30% della superficie territoriale, tali aree sono parte integrante dei comparti e vanno computate ai fini dell'indice territoriale

Nelle aree destinate agli standards è vietata la edificazione ad eccezione di attrezzature per il verde, per lo sport ed il tempo libero con i relativi servizi fatti salvi gli spazi da destinare a viabilità. I manufatti non potranno superare la H max. di m. 3,50 e la superficie coperta di mq. 100/Ha (da computarsi esclusivamente sulla parte a "verde attrezzato" dei comparti).

Tali aree possono essere attrezzate (campi da tennis, calcio, piscine, minigolf) e gestite direttamente dai privati cedenti, anche parzialmente, con specifica convenzione che deve prevedere la modalità e forme di utilizzazione delle stesse, le dovute garanzie fidejussorie per eventuali inadempienze degli obblighi contenuti. La gestione delle aree, che rimangono comunque pubbliche, non può avere una durata superiore ad anni 30, rinnovabile.

La volumetria consentita potrà essere destinata per intero per la costruzione di residenze turistiche, o in alternativa per la realizzazione di locali commerciali, locali al chiuso per lo sport ed il tempo libero, ristoranti e bar.

Dopo le cessioni di cui al punto c3 le aree che rimarranno di proprietà privata verranno suddivise in due porzioni equivalenti e destinate a:

- a) superficie fondiaria per l'edificazione di residenze o di servizi al turismo (35% St)
- b) impianti sportivi e ricreativi turistici. (35% St)

Le aree di cui al punto "b" dovranno essere attrezzate (campi da tennis, calcio, piscine, etcc.) e gestite direttamente dai privati intervenienti, e dovranno essere concluse prima del rilascio dell'agibilità.

Gli edifici esistenti all'interno dei comparti perimetrati nelle tavole di P.R.G., se regolarmente realizzati o condonati, possono essere enucleati e sottoposti ad interventi autonomi di recupero e ristrutturazione edilizia con possibilità di cambio di destinazione d'uso, per attività inerenti il turismo.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso ART.IV.2:

- 2.2. Attività commerciali al dettaglio
- 2.3. Esercizi pubblici
- 5.2. Attrezzature per lo spettacolo
- 5.6. Attrezzature sociosanitarie
- 5.7. Attrezzature per lo sport
- 5.8. Verde attrezzato
- 7.2. Attività ricettive extralberghiere
- 7.3. Campeggi:

- PT6: PARCO DI ACCESSO URBANO

Tali sottozone sono denominate sulle tavole di azzonamento del P.R.G. "PT6" intendendo per Parco di Accesso l'area che si colloca immediatamente a ridosso della Sp 491 tra l'innesto autostradale, ovvero dal bivio della frazione di Trignano fino al fosso Temperino e di lì sul lato est dell'asse stradale fino all'innesto della bretella del cimitero. Lo scopo del parco è quello caratterizzare l'accesso principale del paese con opere di arredo urbano e di servizio turistico.

Per la sottozona PT6 si interviene mediante attuazione diretta condizionata, secondo i parametri di seguito riportati e con fronte minimo di intervento sulla Sp 491 pari almeno a 50ml., assicurando la cessione e realizzazione del percorso pedonale pubblico, parallelo all'asse stradale, di profondità minima pari a 10 m.

Al fine di evitare la pericolosità degli accessi sulla Sp 491 e di frammentare il percorso pedonale pubblico, il progetto deve prevedere e una strada di servizio parallela all'asse principale attrezzata per il parcheggio e per la sosta.

Il progetto sistemico del parco di Accesso del parco Fieristico e del parco del Santuario prevede la presenza di elementi architettonici, paesaggistici, di arredo e funzionali, capaci di garantire la realizzazione di un insieme di strutture ed attrezzature che contribuiscano alla formazione del parco stesso. In quest'ottica i progetti dovranno prevedere la realizzazione di una serie di percorsi pedonali di collegamento tra i vari ambiti, la localizzazione di piccole strutture di servizio (fermate autobus, panchine, gazebo, ecc.), la valorizzazione dei punti panoramici, il recupero, la creazione di una fascia di verde "costruito", la realizzazione di marciapiedi, ringhiere, illuminazione, la differenziazione materica delle pavimentazioni stradali in coincidenza con il principali elementi del parco e quant'altro necessario alla formazione del parco stesso.

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti indici di Piano:

- Indice utilizzazione territoriale =	0.10 mq/mq.
- Superficie fondiaria massima =	30% della superficie territoriale
- Area urbanizzazione primaria =	20% della superficie territoriale
- Aree urbanizzazione secondaria =	50% della superficie territoriale
- Indice fabbricabilità fondiaria max =	1,00 mc/mq
- Pendenza massima coperture =	35%;
- Parcheggi pertinenza fabbricati (tipo a) =	vedi Tab 1
- Parcheggi pubblici di relazione (tipo b) =	5 mq /20 mq Su
- Distanze dai confini =	7,50
- Distanze dalle strade:	10 ml ⁶⁷
- Indice di visuale libera =	2
- H.max delle fronti: =	m. 7,50;
- Rapporto di copertura =	30%;
- Verde permeabile =	75% della superficie territoriale
- Lunghezza massima fronti =	20,00 ml
- Volume massimo del fabbricato =	2.000 mc

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso ART.IV.2:

⁶⁷ se assenti come da nuovo codice della strada

- se già esistenti
- 1. 1. Residenza familiare urbana
- 1. 3. Residenza familiare rurale
- 1. 4. Residenza familiare agricola
di nuovo impianto
- 2.3. Esercizi pubblici:
- 4.1. Artigianato di servizio (pertinenti alle attività turistiche)
- 5.8. Verde attrezzato
- 7.2. Attività ricettive extralberghiere .

- (PT7) PARCO DEL SANTUARIO DI SAN GABRIELE

Il PRG individua nel territorio comunale l'ambito di rilevanza religiosa costituito dal Santuario di San Gabriele. Il luogo meta di consistenti flussi turistici necessita di una oculata organizzazione urbanistica che razionalizzi sia le varie funzioni che si svolgono all'interno del perimetro del Santuario, che all'esterno attraverso le connessioni viabilistiche e d'uso. Si è pervenuti dunque alla delimitazione dell'area partendo da quelli che sono i terreni in proprietà della "Provincia della Santissima Maria della Pietà" per cui è prescritta la preventiva redazione di **uno strumento urbanistico attuativo** assimilabile ad un Piano Integrato di Intervento (art 30 bis LRU 18) che avrà le seguenti finalità:

- conservazione e valorizzazione degli aspetti storici, culturali ed ambientali esistenti ;
- potenziamento del servizio religioso ed alle attività connesse con le polarità turistiche;
- definizione della sistemazione degli spazi liberi siano essi accessibili al pubblico che privati;
- definizione delle modalità di interscambio con la viabilità ordinaria perimetrale.

Il PRG individua attraverso i suoi elaborati, anche le aree da sottoporre a tutela e recupero. In tali aree, fino all'adozione del PR, sono consentiti i soli interventi conservativi.

Il Piano attuativo per questo ambito dovrà contenere:

- una indagine conoscitiva storica che consenta una puntuale interpretazione, anche su base fotografica e iconografica, dell'evoluzione storica dell'area per definirne meglio i limiti ed i contorni;
- la disciplina degli interventi di recupero del patrimonio storico architettonico costituito dalla vecchia basilica e dal convento annesso con una articolazione di norme di dettaglio, specifiche per le tecniche ed i materiali edilizi da utilizzare;
- la individuazione di quelle porzioni del tessuto recentemente urbanizzato limitrofo al Santuario da sottoporre a particolari normative al fine di tutelare la percezione delle caratteristiche del Santuario stesso e definirne i relativi contenuti;
- la definizione delle modalità di intervento per la sistemazione e riqualificazione degli spazi aperti, con particolare attenzione al recupero della immagine di sacralità consona ad un luogo di culto;

In sede di piano attuativo la progettazione dei nuovi interventi dovrà essere particolarmente curata l'organizzazione e la sistemazione a verde delle aree di pertinenza, nel rispetto dei seguenti indici:

- Ut =	0,40 mq/mq
- H.max delle fronti =	m. 10,50; ⁶⁸
- V _l =	2
- R _c =	20%
- Distanze dalle strade =	V _l , con un minimo di m.10, ⁶⁹
- Distanze dai confini =	V _l , con un minimo di m.10
- Verde permeabile =	50% della superficie territoriale
- Parcheggi =	Vedi Tab 1
- Area viabilità e parcheggi =	20% della superficie territoriale

⁶⁸ Libera per gli edifici di culto

⁶⁹ salvo più restrittive prescrizioni del Codice della Strada;

- Aree verde attrezzato e naturalistico = 30% della superficie territoriale

Per favorire l'utilizzo e la manutenzione degli edifici ricadenti in questa sottozona in attesa del P.R. , valgono le seguenti prescrizioni:

- Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro conservativo. Altri interventi possono essere consentiti dal Consiglio Comunale sulla base di adeguata documentazione per i soli fabbricati non direttamente facenti parte dei complessi monumentali, individuati o individuabili nel perimetro di zona.
- Le aree ricadenti all'interno del perimetro sono soggette a tutela dello stato di fatto, con particolare riferimento alle sistemazioni a verde ed alle alberature di alto fusto .
- Le eventuali diverse indicazioni di zona omogenea contenute all'interno dei perimetri di sottozona (A2) sono vincolanti solo ai fini delle destinazioni d'uso ammesse e non comportano l'applicazione degli indici edificatori.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso ART.IV.2:

- 1. 2. Residenza familiare collettiva
- 2.2. Attività commerciali al dettaglio
- 2.3. Esercizi pubblici:
- 4.1. Artigianato di servizio
- 5.1. Attrezzature culturali
- 5.3. Servizi sociali di quartiere
- 5.7. Attrezzature per lo sport
- 5.8. Verde attrezzato
- 7.2. Attività ricettive extralberghiere

ART. XII. 4 - G3 AREE DI TUTELA AMBIENTALE A VERDE PRIVATO

(c1) Tali zone, di proprietà privata, sono destinate a tutela ambientale, e in generale non sono utilizzabili per nuova edificazione

(c2) Per gli edifici esistenti all'interno di queste zone, se regolarmente condonati e/o autorizzati, potranno essere oggetto di ristrutturazione edilizia, senza incremento di superfici e di volumi

(c3) Le aree G3 comprese all'interno dei perimetri delle sottozone B5, C2, C3, contribuiscono al calcolo della cubatura complessiva realizzabile in tali sottozone, detratto l'eventuale volume relativo ad edifici già esistenti nelle stesse aree.

(c4) Con la sigla RI le aree G3 diventano aree di potenziale ricollocazione destinate cioè ad accogliere le quantità edificatorie derivanti da accordi perequativi, (art. XIII.7, comma 4). In questi casi sono da privilegiare, ai fini della ricollocazione, le zone contigue al territorio edificato già consolidato per almeno per il 25% dell'intero perimetro.

Le quantità edificatorie verranno preferibilmente ospitate in aree che insistono nello stesso quadrante (tavole di zonizzazione) di piano ovvero in aree limitrofe alle aree che cedono. Si assumerà la procedura dei PUE (B5) art VII.7 applicando il limite massimo di 0,8 mc/mq..il comparto minimo sarà di 2000 mq.

ART. XII.5 - H1 ZONE DI TUTELA⁷⁰

In tali ambiti sono ricomprese le zone di salvaguardia e di tutela paesaggistica, esse costituiscono ambiti di attenzione ambientale e di interesse paesaggistico che derivano dal recepimento di atti pianificatori generali, dalla presenza di zone boschive, dalla vicinanza al reticolo idrografico.

La cartografia che costituisce la base conoscitiva dei piani sovraordinati è suscettibile di modifiche e di aggiornamenti al fine di conformarsi costantemente alle modifiche a cui il territorio è sottoposto, pertanto per una valutazione puntuale delle normative da applicare l'UTC dovrà fare sempre riferimento agli atti pianificatori generali vigenti al momento.

Gli strumenti pianificatori a cui si fa riferimento indicativamente ma non esaustivamente sono i seguenti :

- a) le zone soggette a prescrizioni di salvaguardia dettate dal Piano Paesistico Regionale vigente
- b) le zone boschive di cui all'art 79 della LR 18; (carta dell'uso del suolo)
- c) reticolo idrografico di cui all'art. 80 della LR 18 e art 142 DD.LL. 22/01/2004
- d) aree di importanza comunitaria (S.I.C. e Z.P.S.)

Fatte salve le disposizioni più restrittive previste da atti pianificatori generali o normativi vigenti, gli interventi edilizi sono assoggettati alle seguenti indicazioni .

Per il patrimonio edilizio esistente si farà riferimento all'art X4

Le aree di tutela possono essere utilizzate a fini agricoli e pertanto possono essere asservite ai fini dei computi per le volumetrie da realizzarsi in zone agricole E1 ed E2

⁷⁰ osservazione di tipo normativo UTC n° 16 e 17

ART. XII.6 - SALVAGUARDIA E POTENZIAMENTO DEL VERDE E DELLE ALBERATURE

1 Il Piano Regolatore Generale, individua la necessità di redigere un studio specialistico del verde, sia all'interno dei perimetri urbani e delle aree definite periurbane . Lo studio conterrà un censimento delle specie vegetali di pregio esistenti sia in aree pubbliche che private e ne stabilirà i criteri di manutenzione e di salvaguardia. Tale studio conterrà anche il censimento di tutte le specie di rilevanza paesaggistica esistenti nel territorio comunale e ne stabilirà le norme di tutela e di cura.

Tale studio dovrà essere redatto dall' Amministrazione Comunale entro un anno dalla adozione del presente strumento urbanistico.

Fino alla redazione dello studio delle specie vegetali del paesaggio, negli interventi di sistemazione esterna e nei progetti di rilevanza paesaggistica, per la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive, si dovranno utilizzare esclusivamente specie autoctone, prevedendo, laddove possibile, interventi di restauro paesaggistico e l'eventuale progressiva sostituzione della vegetazione alloctona.

Nell'attuazione del P.R.G., specie per quanto si riferisce alle aree F e G, pubbliche e di uso pubblico, dovrà essere prioritariamente salvaguardata la esistente dotazione di alberature e sistemazioni a verde.

2 Nei piani e nei progetti relativi alla realizzazione dei servizi di quartiere e delle attrezzature urbano-territoriali dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e cespugli, di essenze compatibili con l'ambiente locale e con le caratteristiche climatiche e pedologiche; le

alberature esistenti saranno rilevate ed il loro abbattimento sarà ammesso esclusivamente nei casi di assoluta necessità.

3 Analoghi criteri dovranno essere seguiti negli interventi da realizzare nelle zone a prevalente destinazione residenziale e produttiva e per servizi privati. In particolare, nel caso in cui le zone artigianali ed industriali di nuovo impianto siano finitime a zone residenziali, esistenti o di nuovo impianto, dovranno essere realizzate fasce alberate di isolamento, di profondità non inferiore ai 6 metri.

4 Le distanze delle alberature dai confini di proprietà sono regolate dall'art.892 del Codice Civile.

5 In particolare dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) non possono essere utilizzare aree già alberate per deposito di materiali di qualsiasi genere, per parcheggi, nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologiche in genere, per stazioni di servizio e per qualsiasi altra attività che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle piante esistenti;

b) qualsiasi tipo di riassetto delle zone alberate e l'abbattimento di alberi, nel caso in cui si rendesse inevitabile per motivi riconosciuti validi, dovranno preventivamente essere autorizzati dal Sindaco;

c) in tutti i progetti presentati le piante legnose (alberi ed arbusti) esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate ed indicate su apposita planimetria corredata da documentazione fotografica.

I progetti dovranno rispettare le alberature esistenti avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali. A tale scopo si prescrivono per tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni ecc.) distanze minime dall'esterno del tronco delle piante esistenti:

per piante con diametro del tronco da cm. 50 a cm. 100:

distanza minima m 8,00

per piante con diametro del tronco da cm. 20 a cm. 50:

distanza minima m 5,00

per arbusti e piante con diametro del tronco inferiore a cm.20

distanza minima m 2,00

Il Sindaco, può ridurre tali distanze minime nei casi di assoluta e documentata necessità, prescrivendo le opportune condizioni a salvaguardia delle alberature;

d) qualora essenze arboree vengono inglobate in un conglomerato nella fase di sistemazione di un marciapiede o di un'area cortilizia, la superficie scoperta attorno alla pianta non può essere inferiore a quella di un quadrato con lato di cm. 150;

e) negli appezzamenti e nei lotti privi di idonee alberature, dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto nella misura minima di n.2 piante per ogni 100 mq. di superficie non coperta oltre ad essenze arbustive nella misura di 4 gruppi per ogni 100 mq. di superficie non coperta.

Tutta la nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati ed alle viste relative.

Le alberature dovranno essere salvaguardate e sostituite in caso di danneggiamento.

ART. XII.7 - NORME GENERALI DI TUTELA E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Sotto il profilo della sicurezza sanitaria e ambientale, ferma restando l'obbligatorietà della preventiva valutazione di impatto ambientale ove richiesta dalle norme vigenti, il Comune

accerta il rispetto delle vigenti norme amministrative e tecniche, ivi comprese quelle relative alla valutazione di impatto ambientale, concernenti in particolare:

1. le emissioni inquinanti in atmosfera;
2. le emissioni nei corpi idrici o in falde sotterranee e ogni altro rischio potenzialmente pregiudizievole per la salute e per l'ambiente;
3. le industrie qualificate come insalubri;
4. l'inquinamento acustico all'interno e all'esterno dell'impianto produttivo;
5. l'inquinamento elettromagnetico;
6. le misure di contenimento dei consumi energetici.

- (AR) 1-2/32 AREE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE ECOLOGICA E PAESAGGISTICA – CASALE SAN NICOLA

In questo ambito si persegue l'obiettivo di riqualificazione ambientale per risolvere situazioni di degrado dovuti ad usi pregressi quali sono le aree dismesse dei cantieri autostradali, che provocano un forte impatto paesaggistico.

Questi obiettivi verranno perseguiti attraverso un **piano-progetto** che preveda interventi di rinaturalizzazione e ripristino degli elementi naturalistico/vegetazionali, quali alberature isolate, filari aree incolte, marginali, pascoli e il mantenimento o il ripristino delle zone boscate.

In queste aree sono ammissibili, a fronte di interventi di rinaturalizzazione, le attività connesse al turismo in strutture esistenti o in nuove a basso impatto ambientale. Nell'ambito verrà promossa la valorizzazione di attività connesse al territorio;

E' auspicabile la realizzazione di percorsi ciclabili e/o a cavallo, collegati ai percorsi individuati dall'Ente Parco del Gran Sasso Monti della Laga. Possono essere inoltre ammessi, purchè ne sia documentata la compatibilità con gli obiettivi di valorizzazione naturalistica , usi ricreativi , sportivi, turistico-ricettivi.

Gli areali individuati potranno essere ridefiniti in funzione di progetti che ne stabiliscano una diversa configurazione e perimetrazione, ferme restandole fasce di rispetto stradali. Tali modifiche dovranno essere ratificate secondo le normative vigenti.

TITOLO III° - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

CAPITOLO XIII STRUMENTI DI ATTUAZIONE E GESTIONE DEL P.R.G.**ART. XIII.1 – MODALITA' D'ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Il P.R.G. si attua, in funzione dello stato dell'urbanizzazione e della edificazione e del livello di trasformazioni necessarie per il raggiungimento degli obiettivi generali dello strumento urbanistico, per mezzo dei piani urbanistici attuativi, così come definiti dalla presente normativa e/o dalla legge regionale vigente, ovvero per mezzo di interventi edilizi diretti.

Esso coordinerà gli strumenti urbanistici attuativi e gli interventi diretti. L'Amministrazione Comunale è comunque tenuta alla stesura del programma triennale delle opere pubbliche, in sintonia con le previsioni del presente PRG.

La programmazione temporale dell'attuazione del P.R.G. può essere eventualmente regolata dal programma pluriennale di attuazione (PPA) i cui contenuti, procedimento di formazione ed effetti, sono fissati dalla L.R. 18/83⁷¹.

Il P.R.G. può essere soggetto a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di legge sia per quello che riguarda le previsioni urbanistiche-edilizie che eventuali programmi pluriennali di attuazione.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti gli interventi previsti dal PRG si attuano mediante permesso di costruire, autorizzazione, asseverazione quando riguardano zone già urbanizzate, altre zone assimilabili indicate dalle presenti norme, e operazioni di recupero e trasformazione di edifici esistenti; negli altri casi si attuano invece mediante strumenti intermedi urbanistici preventivi, di iniziativa pubblica e privata.

Gli strumenti urbanistici attuativi sono obbligatori soltanto in alcune zone del territorio comunale e/o in alcune circostanze indicate nelle norme di zona e nei corrispondenti elaborati grafici. In tali zone il rilascio di concessioni relative a opere che comportino costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo è subordinato alla approvazione dello strumento attuativo, riferito ad almeno una unità urbanistica (comprensorio) individuata negli elaborati grafici del P.R.G. o eventualmente ad una superficie minima di intervento fissata dalle norme per le varie zone. In assenza di strumento attuativo, gli interventi consentiti sono quelli di cui alle lettere a), b), c), d) ede) dell'art. 30 della L.U.R., con le previsioni di cui alle presenti norme.

E' possibile procedere alla formazione di strumenti attuativi in ogni altra zona del P.R.G. anche in

riferimento all'urbanistica concertata, mediante la sottoscrizione di specifico accordo di programma o ai sensi dell'art.27 ella L.142/90 e/o ai sensi degli artt.11 e 14 della L.142/90.

⁷¹ Il programma pluriennale di attuazione (PPA) è, ove adottato, lo strumento per l'attuazione del Piano, che definisce, promuove e coordina gli interventi pubblici e privati, in sintonia con la programmazione e i bilanci del Comune. Il P.P.A. è predisposto ed approvato ai sensi e per gli effetti del Capo II della L.U.R. ed è adottato con deliberazione del Consiglio Comunale e trasmesso alla Regione ed alla Provincia per conoscenza.

ART. XIII.2 – INTERVENTO DIRETTO

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo si applica l'intervento diretto.

Ogni intervento diretto, che non sia rivolto ad opere pubbliche comunali, è subordinato ad una comunicazione o autorizzazione o permesso a costruire, il permesso, salvo espressa deroga prevista dalla legge, è subordinato all'assunzione degli oneri di urbanizzazione indotti dall'opera.

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici e da privati alle condizioni previste dalle presenti Norme, dal Regolamento Edilizio e dalla Legislazione vigente.

Gli interventi delle amministrazioni statali per la realizzazione di opere pubbliche sono regolati dall'art. 29, Legge 17.8.1942, n. 1150 e dall'art. 8 D.P.R. 24.7.1977, n. 616.

ART. XIII.3. – PROGETTI URBANISTICI ESECUTIVI (PUE)

I progetti urbanistici esecutivi (PUE) relativi ai comprensori devono rispettare le destinazioni di zona indicate dal P.R.G. con l'intesa che, all'interno delle aree destinate all'edificazione privata, oltre alle aree fondiarie che saranno direttamente utilizzate per tale edificazione, dovranno essere previsti anche la viabilità privata ed i parcheggi, nonché le eventuali integrazioni di viabilità pubblica, di servizi e di verde necessari per il rispetto degli standard urbanistici di cui alle presenti norme.

L'attuazione di tali progetti è subordinata, fra l'altro, alla cessione gratuita al comune di tutte le aree interne al comprensorio aventi destinazioni pubbliche da parte del proprietario o dei proprietari riuniti in consorzio dell'intera superficie del comprensorio stesso secondo le quote stabilite e alla realizzazione da parte dei concessionari delle opere di urbanizzazione primaria, a scomputo dei soli oneri concessori di cui alla Legge 10/1977 e s.m.i. relativi alle predette urbanizzazioni.

L'edificabilità totale prevista dalle schede progetto per ciascun comprensorio deve ritenersi attribuita all'intera superficie libera, prescindendo dalle indicazioni di piano.

L'eventuale edificabilità derivante dalla conservazione o ricostruzione di cubature e/o superfici utili preesistenti, è attribuita ai proprietari delle aree sulle quali tali cubature o superfici insistono.

Fa fede, per la determinazione delle aree libere, la certificazione resa dall' A.C. (U.T.C.) o sottoscritta dal tecnico progettista. Non rientrano nella determinazione delle aree libere quelle già indicate a parcheggio privato o pertinenze di fabbricati già realizzati (salvo non sia specificamente indicato nelle schede).

I P.U.E. non costituiscono comunque strumenti attuativi, ma **progetti edilizi unitari** convenzionati sottoposti alla procedure di approvazione ordinaria dei progetti edilizi (Commissione Edilizia Urbanistica, Convenzione, Permesso a costruire etc.).

Sono escluse dalla partecipazione al comprensorio le aree di proprietà di Amministrazioni, Enti Pubblici e condominiali seppure indicate graficamente nelle apposite schede.

All'interno delle aree individuate nelle apposite schede di piano è ammessa la formazione di comparti edificatori ai sensi dell'art. 26 LUR 18.

~~L'attuazione diretta dei PUE è subordinata all'assenso di tutti i proprietari delle aree libere non edificate costituenti il comparto edificatorio, salvo i casi previsti all'art VII.7 delle presenti norme.~~⁷²

⁷² Comma inserito a seguito di osservazione UTC punto 7 osservazioni di tipo normativo

ART. XIII.4 - L'INTERVENTO PREVENTIVO GENERALITA'

L'intervento preventivo richiede una progettazione urbanistica di dettaglio ed una programmazione degli interventi intermedia tra il P.R.G. ed il progetto attuativo diretto e si applica obbligatoriamente soltanto in quelle zone del territorio comunale indicate nelle planimetrie e dalle presenti Norme o dal P.P.A..

L'intervento preventivo può essere eseguito dal Comune o dai privati.
I piani di intervento preventivo di iniziativa privata sono condizionati anche dalle previsioni di P.R.G. e dalle presenti Norme di Attuazione.

Gli interventi preventivi pubblici o privati prescritti dalle presenti Norme e/o perimetrati nelle tavole di P.R.G. si attuano anche nell'ambito della programmazione del P.P.A..

Le previsioni dell'intervento preventivo, che potrà indicare anche più interventi di attuazione edilizia, devono impegnare tutta la volumetria ammessa nella zona o nelle zone interessate e sono vincolati in sede di rilascio della o delle concessioni edilizie.

La realizzazione delle infrastrutture contenute nell'intervento preventivo deve essere garantita attraverso apposita convenzione da approvare dal Consiglio Comunale prima del rilascio delle concessioni edilizie.

Qualora non vengano presentati piani di intervento preventivo o non siano tali da poter essere approvati, nei termini eventualmente stabiliti dal P.P.A., l'Amministrazione Comunale potrà intervenire attraverso lo strumento del Piano Particolareggiato o della Lottizzazione d'ufficio.

Gli interventi urbanistici preventivi sono costituiti da:

- 1.Piani particolareggiati di iniziativa pubblica (PPE), di cui all'art. 13 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive integrazioni e modificazioni e agli artt. 19, 20 e 21 della L.U.R.;
- 2.Piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare (PEEP), di cui alla Legge 18 aprile 1962, n.167 e successive integrazioni e modificazioni ed all'art. 24 della L.U.R.;
- 3.Piani delle aree da destinare ad attività produttive (PAP), di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e all'art. 25 della L.U.R.;
- 4.Piani di recupero del patrimonio edilizio (PRPE), di cui all'art. 28 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, ed all'art. 27 della L.U.R.;
- 5.Piani di lottizzazione, (PL) di cui agli artt. 8 della Legge 6 agosto 1967, n. 765 e 23 della L.U.R.;
- 6.Programmi integrati d'intervento (PIN) di cui agli artt. 16 della Legge 17 febbraio 1992 n. 179 e 30 bis della L.U.R.;
- 7.Programmi di recupero urbano (PRU) di cui agli artt. 11 della Legge 4 dicembre 1993, D.M.LL.PP. 21.12.1994n. 493 e 30 ter della L.U.R. .

ART. XIII.5 - L'INTERVENTO PREVENTIVO ATTUAZIONE

Nel rispetto delle leggi nazionali e regionali che definiscono i contenuti e le modalità di approvazione ed attuazione di tali strumenti, ed in particolare delle prescrizioni della L.R.n.18/1983 e successive modifiche e integrazioni. Nei seguenti commi vengono specificate

alcuni indirizzi di progetto e modalità di attuazione da assumere in quei casi che l'Amministrazione ritiene strategici ai fini della gestione del territorio.

Affinché tutti gli interventi costituenti il piano si traducano in un Piano Integrato o di Recupero Urbano o Ambientale, è essenziale che si realizzino e si diano in uso prioritariamente le opere pubbliche. Questa modalità è indispensabile perché si verifichi una riqualificazione territoriale, ovvero un miglioramento significativo della qualità urbana che si riverberi sull'intero territorio e soddisfi quindi lo scopo del PIN e dei PR.

ART. XIII.6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SECONDARIA

Ai sensi dell'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847, integrato dall'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971, n.865 e dall'art. 26 bis della Legge 28 febbraio 1990, n. 38

Sono opere d'**urbanizzazione primaria** (art. 4, legge 29 settembre 1964, n. 847):

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

Alle opere d'urbanizzazione primaria sono equiparati:

- gl'impianti cimiteriali, cioè gli ampliamenti e le costruzioni dei cimiteri, compresi le vie d'accesso, le zone di parcheggio, gli spazi e i viali destinati al traffico interno e le costruzioni accessorie (art. 26-bis, D.L. n. 415/1989 convertito dalla legge n. 38/1990);
- i parcheggi realizzati nel sottosuolo o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti (art. 11, legge n. 122/1989).

Sono opere d'**urbanizzazione secondaria** (art. 44, legge n. 865/1971 e successive modifiche):

- gli asili nido;
- le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese ed altri edifici religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di quartiere.

Sono opere di **urbanizzazione generali**

1. Spese di progettazione (urbanistica, edilizia civile, industriale, pubblica).

ART. XIII.7 – PEREQUAZIONE URBANISTICA

(c1) Il PRG 2010 assume l'obiettivo di promuovere forme di perequazione e compensazione tra i proprietari delle aree interessate da previsioni trasformatrici destinate ad attrezzature e spazi pubblici o soggetti a meccanismi di attuazione indiretta, **realizzati da enti pubblici o da privati.**⁷³

(c2) Per l'acquisizione delle aree e/o edifici a cui l'A.C. riconosce un particolare valore urbanistico utile cioè per la riorganizzazione del territorio, si potrà fare ricorso allo strumento della perequazione.

Le aree a destinazione pubblica, che possono "cedere" volumetria, indicate sulle tavole di P.R.G., sono le seguenti:

- Attrezzature pubbliche **F1/F2/F3**;
- Parcheggi pubblici **F4.5**
- Piazze e percorsi pedonali **F4.6**
- Percorsi pedonali **F4.7**
- Piste ciclabili **F4.8**
- Zone a verde attrezzato e piccoli impianti sportivi **G1**
- Zone sottoposte a Piani di Recupero Urbano **Art XIII 5**
- Parchi territoriali G2 nei soli ambiti **PT1b, PT2, PT3**

Per questi ambiti si potrà considerare un indice "naturale" territoriale variabile in base alle zone territoriali riportato nella tabella seguente:

Aree di perequazione urbanistica

Zona territoriale		attrezzature pubbliche - F1-F2 - F3 - Verde attrezzato - G1	Viabilità - F4.5-F4.6-F4.7-f4.8	Parchi territoriali G2- PT1b - PT2 - PT3
Isola Capoluogo	1 Via San Gabriele, parte c.da Pozzo, c.da Santone, C.da San Gabriele	0,80	0,27	0,20
	2 B.go San Leonardo, Parte c.da Pozzo, c.da Pacciano, Cesa di Francia	0,69	0,23	0,17
	3 B.go Pagliara vecchia, c.da Pratuccia, c.da Torretta, Tembrietta	0,47	0,16	0,12
	4 C.da Campo Giove, Contrada Madonna delle Grazie, Villa Piano	0,40	0,13	0,10
Frazioni	1 Cerchiera, Forca di Valle, Tembrietta, Colliberti	0,39	0,13	0,10
	2 San Pietro, Trignano, Frisoni, Collalto, Pretara, Fano a Corno, Capsano.	0,33	0,11	0,08

⁷³ Modifica Introdotta a seguito dell'osservazione normativa n 21 UTC

TESTO INTEGRATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

	3 San Massimo, Ceriseto, Casale San Nicola.	0,28	0,09	0,07
--	--	------	------	------

(c3) Le quantità edificatorie prodotte dalle aree che possono "cedere" potranno essere trasferite su aree dette di **ricollocazione** cioè che possono "ricevere" ovvero volumetria :

- negli ambiti di attuazione indiretta indicate nel piano con le sigle **C2/C3**.
- negli ambiti di progetti edilizi unitari PUE **B5**,
- negli ambiti dei piani integrati di intervento (**PIN**).

La quantità ospitata nelle aree **B5/C2/C3** non può eccedere il 20% della quantità derivante dalla densità fondiaria che comunque non può essere superiore ai 2 mc/mq

La quantità volumetrica ospitata nelle aree **PIN** non può eccedere il 10% della quantità attribuita volumetrica assegnata all'area perimetrata. L'indice di densità fondiaria non potrà comunque essere superiore ai 2,4 mc/mq

(c4) Tali quantità edificatorie sono inoltre ospitabili e nelle aree a verde privato vincolato **G3** **che nelle tavole di Piano sono indicate con la sigla RI**, privilegiando le zone contigue al territorio edificato già consolidato per il 25% dell'intero perimetro. Per tali aree si assumerà la procedura dei PUE (B5) art VII.7

Il trasferimento della capacità edificatoria, derivante dalle aree , o derivante dalle quote volumetriche generate dalla demolizione di fabbricati ubicati all'interno di aree sottoposte a piano di recupero PRU, può avvenire previa formazione di un PUE *perequativo* che dovrà avere una dimensione minima di 2000 mq. applicando un IT (indice di fabbricabilità territoriale) massimo di 0,8 mc/mq... Tale comparto dovrà disciplinare il legame tra le aree che possono "cedere" capacità edificatoria e le aree di trasformazione che possono "ricevere" capacità edificatoria. L'operazione di trasferimento si intende conclusa solo quando la sottoscrizione di una convenzione sancisce, da un lato, il deposito della capacità edificatoria nelle aree di trasformazione che possono "ricevere", e dall'altro, il passaggio al patrimonio del Comune delle aree che possono "cedere" capacità edificatoria.

La formazione di comparti edificatori perequativi può avvenire o attraverso la sottoscrizione della convenzione da parte dei proprietari interessati alla realizzazione del comparto con la conseguente variante al PRG che certifica il trasferimento della capacità edificatoria, o attraverso l'attivazione di bandi di evidenza pubblica da parte dell'Amministrazione comunale.

I trasferimenti di cubatura così come indicati nel comma 3 sono comunque applicabili senza alcun riferimento alla temporalità con la quale la ditta proprietaria farà uso del volume trasferibile. In caso di presenza, sulle aree oggetto di cessione, di coltivazioni e/o strutture ad essa collegate, sarà possibile stipulare una convenzione con impegno alla cessione irrevocabile delle aree al termine del ciclo produttivo (massimo annuale).

Gli indici saranno incrementati delle volumetrie esistenti ed insistenti sull'area che riceve, all'atto del trasferimento.

(c5) Le quantità edificatorie verranno preferibilmente ospitate in aree che insistono nello stesso quadrante (vedi tavole di zonizzazione) di piano ovvero in aree limitrofe alle aree cedute.

(c6) Al fine di consentire l'effettiva insediabilità delle volumetrie trasferite, nelle zone di cui al comma 3 , le aree oggetto di trasferimento potranno derogare ai parametri di altezza di zona previa valutazione dell'UTC, fermo restando il rispetto delle distanze e dei diritti di terzi.

(c7) La medesima facoltà è concessa anche ad altri Enti Pubblici per l'attuazione di aree di loro proprietà, in tal caso la convenzione dovrà regolare i rapporti fra tutti i soggetti interessati: Ente Pubblico, Comune, concessionario.

(c8) Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di P.R.G. con apposite simbologie: ulteriori precisazioni ed eventuali integrazioni possono essere decise dal Consiglio Comunale, in sede di attuazione del P.R.G.

CAPITOLO XIV NORME FINALI

ART. XIV.1 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL P.R.G

(c1) Gli edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti, in contrasto con le destinazioni previste dal P.R.G., ove non sia previsto l'intervento mediante piani di iniziativa pubblica, comportanti l'esproprio, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva. Essi potranno comunque subire trasformazione soltanto per adeguarsi alle presenti norme; potranno inoltre essere soggetti ad intervento di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria o altri tipi di interventi, qualora siano specificamente ammessi dalle presenti norme.

(c2) Nel caso di edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti ricadenti invece all'interno di perimetri di piani di iniziativa pubblica, comportanti l'esproprio, saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria; in particolare per gli immobili sede di attività produttive inquinanti saranno anche consentiti i miglioramenti igienici e tecnologici atti ad abbattere i fattori inquinanti ed a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti purché ciò non costituisca potenziamento della capacità produttiva.

ART. XIV.2 –MANUFATTI PERTINENZIALI PRECARI E MANUFATTI TEMPORANEI

L'installazione di piccoli manufatti a servizio di edifici, giardini o orti, è una esigenza sempre più diffusa presso la cittadinanza e non è sempre chiaro se questi debbano o meno essere considerati delle vere e proprie costruzioni.

Per fornire uno strumento normativo utile è stato predisposto il presente articolo , che disciplina alcuni interventi edilizi minori, quali le pertinenze ed i manufatti per esigenze temporanee, che sono raggruppabili in tre tipologie :

Art XIV.2.1-PERTINENZE- è relativa alla regolamentazione di una serie di interventi edilizi minori, per la realizzazione di modesti manufatti riconducibili al concetto di "pertinenza" che sono raggruppabili in due tipologie :

- piccole strutture attrezzate per la fruizione degli spazi aperti delle abitazioni ovvero piccoli
 - box auto prefabbricati, pergolati/tettoie, gazebo, cucce per la custodia dei cani.
- strutture per la cura dei giardini e degli orti ricoveri per attrezzi , serre
- Manufatti per esigenze temporanee volti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

La prima tipologia di manufatto è esclusa dal concetto di "nuova costruzione", di cui all'art. 3, p.to e.6) del D.P.R. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), quando rispettano le limitazioni e prescrizioni di seguito specificate e quando, nel caso di manufatti pertinenziali di edifici esistenti, il relativo volume è comunque inferiore al **20%** di quello del fabbricato principale di cui il manufatto va a costituire pertinenza.

Non essendo considerati "costruzione", i manufatti appartenenti alla seconda tipologia, possono essere realizzati, in tutte le zone di PRG, previa presentazione al Comune di "Denuncia Inizio Attività (D.I.A.)"

Tutti i manufatti presenti sul territorio comunale, non aventi le caratteristiche di costruzione specificate nel presente articolo, già rilevati con il volo fotogrammetrico 1996, o regolarmente accatastati prima dell'adozione del presente strumento urbanistico, dovranno essere adeguati entro e non oltre 365 gg dall'entrata in vigore delle presenti norme.

Decorso il suddetto termine i manufatti costruiti in difformità al presente regolamento saranno considerati a tutti gli effetti una costruzione abusiva, soggetta al regime sanzionatorio di cui agli artt. 31 e 37 del D.P.R. n. 380/2001

Nella terza tipologia rientrano in quegli edifici che hanno caratteristiche tali da essere completamente reversibili e che hanno una durata limitata nel tempo.

Non sono assoggettati ad alcun atto autorizzativo in materia edilizia, i manufatti tipo piccoli forni domestici in muratura, locali contatori e simili, destinati ad usi specifici e non suscettibili di altri utilizzi rispetto a quelli per cui sono stati realizzati, nei quali non sia possibile accedere e quindi senza alcun tipo di permanenza di persone e cose.

Questi manufatti devono comunque rispettare eventuali altre normative in relazione al caso specifico e non devono arrecare inconvenienti di alcun tipo ai proprietari confinanti. In ogni caso non devono avere superficie coperta superiore a 3,00 mq ed altezza non superiore a quella della recinzione più vicina.

I manufatti di cui al presente articolo, ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesistico-ambientale, sono assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali in queste vigenti. Sono inoltre assoggettati ad altre eventuali normative in relazione allo specifico tipo di intervento

ART. XIV.2.1 –MANUFATTI PERTINENZIALI CONNESSI ALLA RESIDENZA*(c1) – Caratteristiche generali delle pertinenze*

Le pertinenze di cui al presente Regolamento, oltre alle specifiche caratteristiche di cui ai successivi articoli, dovranno avere le seguenti caratteristiche di tipo generale:

- non dovranno avere un proprio ed autonomo accesso dalla via pubblica;
- non dovranno avere autonomo valore di mercato e non dovranno produrre un proprio reddito;
- non dovranno avere autonomo utilizzo senza subire modificazioni fisiche;
- dovranno essere caratterizzate da un rapporto di subordinazione funzionale rispetto alla cosa principale e poste al servizio esclusivo di questa;
- non potranno essere cedute separatamente dalla cosa principale, a cui sono connesse da vincolo di pertinenzialità o da specifica dichiarazione a seconda dei casi;
- nel caso di pertinenze di edifici principali, dovranno avere propria individualità fisica e propria conformazione strutturale. Non dovranno pertanto essere parte integrante o costitutiva del fabbricato principale o di altro fabbricato;
- per le pertinenze di edifici principali, fermo restando il limite dimensionale di cui in premessa, la consistenza in termini di superficie deve comunque essere massimo di 25 mq di Sc e proporzionata rispetto all'edificio principale;
- ferme restando le caratteristiche di seguito specificate per ogni singola tipologia, le pertinenze dovranno comunque avere struttura leggera prefabbricata, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- qualora ritenuto necessario, si potrà dietro idonea motivazione realizzare una platea di cemento sulla quale installare il manufatto;
- non è ammessa alcun tipo di pertinenza nel raggio di 10,00 ml. da edifici di altra proprietà

(c.2) Inserimento delle pertinenze nel contesto

Gli interventi pertinenziali dovranno essere realizzati in maniera tale da non pregiudicare il decoro del bene principale, di cui vanno a costituire pertinenza, e dovranno essere coerenti con le sue caratteristiche estetiche e tipologiche. Dovrà inoltre essere garantito il corretto inserimento in rapporto ai valori visuali e di tutela paesaggistica, preferibilmente sui fronti meno visibili.

Le strutture dovranno essere interamente realizzate in legno, salvo dove diversamente specificato, trattate con vernici non lucide, con copertura a falde, legno, guaina ardesiata, coppi o tegole canadesi. Negli interventi in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private), questi dovranno essere omogenei fra loro nelle caratteristiche. Ciascun intervento successivo al primo dovrà conformarsi a quello già realizzato. Pertanto nella D.I.A. dovrà essere specificato se l'intervento in oggetto è il primo di quel tipo nel fabbricato condominiale. Per qualsiasi intervento che interessi in qualche modo le parti condominiali la D.I.A. dovrà contenere anche il nulla osta dei condomini.

(c.3) - Tettoia per ricovero autovetture

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. XIV.2, sono da considerarsi pertinenze, oggetti al regime della D.I.A., i manufatti posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni, denominati "tettoia per ricovero autovetture".

Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- h. max esterna= m 2,60;
- superficie coperta massima = mq. 25,00;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione;
- la struttura non può essere tamponata; può essere invece coperta con materiali leggeri deformabili di facile smontaggio o con tavolati in legno;

- la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi (modo strutturale);
- eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici;

(c4) – Pergolato tettoia su terrazzi

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. XIV.2 , sono da considerarsi pertinenze, soggetti al regime della D.I.A., i manufatti denominati "pergolati" posti in aderenza a pareti dell'edificio principale (su terrazzi, corti e giardini esclusivi o condominiali) ed a servizio della residenza, con funzione di abbellimento degli edifici principali.

Tali manufatti, da realizzare in struttura smontabile leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- h. max esterna= m 2,60;
- superficie coperta massima = mq.25,00;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione.
- la struttura non può essere tamponata, salvo che per le murature esterne dell'edificio già esistenti; può essere invece coperta con materiali leggeri deformabili di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in tessuto o p.v.c., leggero e cannucciaia;
- la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi (modo strutturale);
- eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici;

(c.5) – Gazebo

Fermo restando il limite volumetrico di cui al comma 4, sono da considerarsi pertinenze, soggette al regime della D.I.A., i manufatti posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni, denominati "gazebo" quando sono a servizio della residenza.

Tali manufatti, da realizzare in struttura smontabile leggera, devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- h. max esterna = m 2,60;
- superficie coperta max = mq 10,00;
- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo a formare intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata, può essere invece coperta con materiali leggeri deformabili di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali teli in tessuto o p.v.c. leggero o cannucciaia o con tavolato in legno .
- la struttura può inoltre essere coperta con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura (modo retrofit), o integrati in essi (modo strutturale);
- eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici;

(c.6) - Box per ricovero attrezzi da giardino

Fermo restando il limite volumetrico di cui all'art. 4, sono da considerarsi pertinenze, soggetti al regime della D.I.A., i manufatti posti in maniera isolata nel giardino delle abitazioni denominati "box per ricovero attrezzi da giardino".

Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- struttura leggera in legno, rimovibile per smontaggio;
- superficie lorda massima pari a 9,00 mq
- altezza massima non superiore a m 2,40;
- installazione, possibilmente, sul retro degli immobili.

(c.7) - Manufatti per la detenzione dei cani (cani da guardia o da compagnia)

E' considerato pertinenza il manufatto, posto esclusivamente su giardini privati, da utilizzare esclusivamente per il riparo del cane dal sole e dalle intemperie. In area urbana è consentita la realizzazione di un solo ricovero per unità abitativa.

Tale manufatto, che dovrà essere realizzato nel rispetto dei regolamenti cinofili vigenti in materia dovrà inoltre rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:

- superficie massima recinto 8,00 mq, superficie coperta cuccia 4 mq;
- altezza massima m 2,20.

La struttura potrà essere tamponata lateralmente e la copertura dovrà essere in materiale idoneo, trattato in maniera da ridurre l'impatto ambientale

La realizzazione tettoie per auto (c.3) preclude la realizzazione di gazebo (c.5). La realizzazione contemporanea di Box per attrezzi da giardino (c6) e di tettoie per auto (c.3) è possibile sempre nei limiti di 25 mq di Superficie coperta e dei limiti volumetrici del 20% di cui all'art. XIV.2.

ART. XIV.2.2 –MANUFATTI PER LA CURA DEI GIARDINI E DEGLI ORTI

(c.1) - Serre da giardino o da terreno orticolo (orti urbani)

Fermo restando il limite volumetrico cui all'art. XIV.2. sono da considerarsi pertinenze, soggette al

regime della D.I.A., i piccoli manufatti amovibili al servizio di fabbricati e delle aree verdi e/o cortilive, quali piccole serre di ferro e vetro, in struttura leggera ed opere assimilabili, con le seguenti limitazioni:

- superficie coperta max= 12,00 mq
- altezza max esterna= m 2,60.

L'installazione di tali manufatti dovrà avvenire preferibilmente nel retro degli immobili

(c.2) – Manufatti pertinenziali per la coltivazione di orti urbani

Sono considerate pertinenze, soggette al regime della DIA, i manufatti a servizio di piccoli appezzamenti di terreno.

Tali manufatti dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- struttura leggera in legno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- superficie lorda massima pari a 20,00 mq;
- altezza massima non superiore a m 2,40;
- divieto di pavimentazione dell'area circostante;
- divieto di trasformazione in via permanente del suolo inedificato.

(c3) – Manufatti pertinenziali esistenti per la coltivazione di orti.

Tutti manufatti rurali precari ed in parte in muratura esistenti alla data del (1 febbraio 1996 Volo per aerofotogrammetrico) ed inquadrati e riportati negli sviluppi 1:2000 della cartografia del piano che hanno assunto una dimensione numerica tale da richiedere una regolamentazione specifica.

La finalità della norma è il decoro urbano da perseguire attraverso la demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti e censiti, con materiali e modalità decorose di seguito illustrate.

Sono quegli edifici o manufatti rurali direttamente al servizio di aree residenziali in prossimità o delle frange estreme del capoluogo e delle frazioni situati in Zone Agricole, "E".

Trattasi principalmente di piccoli annessi agricoli realizzati su appezzamenti di modesta entità utilizzati come orti urbani e privi di residenza rurale. E' concessa ai legittimi proprietari la possibilità "una tantum" di effettuare la loro sostituzione limitandone la funzione a depositi per attrezzi e materiali,

Tali manufatti dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- struttura leggera in legno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- superficie lorda massima pari a 20,00 mq;
- altezza massima non superiore a m 2,40;

- divieto di pavimentazione dell'area circostante;
- divieto di trasformazione in via permanente del suolo inedificato.

Qualora il manufatto rurale avesse la funzione di ricovero per animali da cortile, o di cani da caccia, lo stesso dovrà osservare una distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti nelle presenti norme e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a metri 100 essere posto ad una distanza minima di 20 ml dal ciglio stradale

ART. XIV.2.3 –MANUFATTI TEMPORANEI

(c.1) – Aspetti normativi

Nell'applicazione dell'articolo in esame è necessario fare riferimento "a contrario" all'art. 3, comma 1, lett. e.5) del D.P.R. n° 380/01, il quale ricomprende tra gli interventi di nuova costruzione anche "l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee".

La temporaneità non può essere desunta dalla soggettiva destinazione dell'opera data dal costruttore, ma deve collegarsi ad un uso realmente precario e temporaneo, per fini specifici e cronologicamente delimitabili.

Le costruzioni temporanee sono provvisorie e si possono definire tali quando per caratteristiche strutturali (quali tecnologie leggere e assemblaggio a secco) occupano il suolo solo per un periodo di tempo prestabilito e sono reversibili⁷⁴.

La temporaneità o precarietà di un manufatto prescinde dalle sue caratteristiche costruttive o dal

sistema di fissazione al suolo e discende unicamente dall'uso a cui è destinato; non è opera precaria la costruzione destinata a dare un'utilità prolungata nel tempo, indipendentemente dalla facilità della sua rimozione.

La temporaneità o precarietà non va confusa con la stagionalità dell'utilizzazione del manufatto, nel senso che, la installazione stagionale ripetuta, comporta l'obbligo di dotarsi del titolo abilitativo edilizio.

(c.2) – Caratteristiche dei manufatti

Le dimensioni dei manufatti dovranno essere quelle strettamente necessarie al soddisfacimento delle esigenze temporanee per le quali vengono installati; la loro localizzazione nell'area di sedime dovrà essere coordinata con le altre costruzioni esistenti e non dovrà in alcun caso costituire intralcio ad accessi carrabili, uscite di sicurezza o vie di fuga.

La loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative di sicurezza e non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale.

I manufatti da installare per esigenze temporanee dovranno essere realizzati con semplici tipologie

costruttive prefabbricate, da assemblare e con materiale leggero (legno, metallo, etc.) che presentino caratteristiche di effettiva e reale rimovibilità.

74 La reversibilità è il più alto livello di temporaneità che richiede, nell'atto del costruire, l'impiego di tecnologie leggere e tecniche esecutive industriali, come l'assemblaggio a secco, e un approccio sensibile alla ricerca di strategie in grado di stabilire delle interrelazioni tra l'ambiente e le sue risorse. La reversibilità è quindi la capacità di un processo costruttivo di tornare al punto di partenza "senza lasciare tracce", ad esempio nelle fasi di progettazione, realizzazione e gestione di un green building. Si possono definire reversibili le costruzioni che:

- sono assemblate a secco;
- possiedono un attacco a terra poco invasivo;
- sono costruite con materiali e sistemi ecocompatibili o riciclabili;
- è nota la procedura di montaggio e di smontaggio.

(c.3) – Modalità autorizzative e obbligo di rimozione

Le costruzioni per esigenze meramente temporanee, oggetto del presente Regolamento, sono subordinate ad apposita autorizzazione, da richiedersi da parte dei soggetti interessati, secondo le

modalità di seguito riportate:

- le costruzioni temporanee sono autorizzate una e una sola volta per un periodo non superiore a tre mesi continuativi;
- per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi la rimozione anticipata dei manufatti anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione;
- è consentita l'installazione di manufatti temporanei, su suolo privato, a servizio di pubblici esercizi;
- i manufatti temporanei su aree pubbliche, oltre allo specifico nulla osta dell'Ente proprietario del suolo, sono anche regolamentati dalla normativa in materia di occupazione di suolo pubblico.

Chiunque intenda installare manufatti per esigenze temporanee, soggette ad autorizzazione, deve

presentare all'Ufficio Tecnico Comunale competente al rilascio, almeno trenta giorni prima della installazione, la documentazione sotto elencata:

- a. domanda in carta semplice, a firma del proprietario del suolo interessato, per ottenere l'autorizzazione alla installazione. La domanda dovrà indicare anche il periodo di tempo entro il quale il manufatto resterà installato e le motivazioni che giustificano la necessità di installarlo;
- b. planimetria di zona in scala adeguata con indicato il punto di installazione;
- c. rappresentazione grafica del manufatto;
- d. documentazione fotografica dei luoghi;
- e. eventuale nulla osta di altri Enti, qualora necessario;
- f. dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario stato dei luoghi;
- g. copia della eventuale autorizzazione amministrativa alla occupazione di suolo pubblico.

Non è prevista alcun tipo di proroga automatica dei termini di tempo entro i quali il manufatto va

rimosso. Nel caso necessiti il mantenimento per un periodo di tempo più lungo rispetto a quello autorizzato, dovrà essere presentata nuova richiesta di autorizzazione entro i termini di scadenza di quella precedente, motivando specificatamente la ragione del prolungamento dei termini stessi. La proroga potrà essere concessa per un periodo non superiore a tre mesi. Qualora il manufatto non venga rimosso entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio, esso sarà considerato a tutti gli effetti una costruzione abusiva, soggetta al regime sanzionatorio del D.P.R. n. 380/2001 per gli interventi eseguiti in assenza di Permesso di Costruire.

Nel caso di omessa richiesta della prescritta autorizzazione, i manufatti eventualmente installati o

costruiti, non potranno essere considerati per esigenze temporanee e, conseguentemente, saranno considerati "nuove costruzioni" a tutti gli effetti.⁷⁵

⁷⁵ Articoli introdotti a seguito della osservazione n 19 UTC

ART. XIV.4 - CONCESSIONI RILASCIATE

(c1) Le concessioni o i permessi a costruire già rilasciati alla data di adozione del nuovo P.R.G., pur non conformi alle sue previsioni, i cui lavori risultano già iniziati od ancora nei termini per l'inizio, sono da considerare a tutti gli effetti valide e legittime.

Per i fabbricati già realizzati in base a regolari concessioni edilizie, i cui tempi di realizzazione risultano scaduti (tempo concesso per l'ultimazione dei lavori, oltre ad eventuali proroghe) e non più conformi alle previsioni del nuovo P.R.G., dovranno essere ultimati entro tre anni dall'adozione del nuovo P.R.G., previa richiesta di nuovo permesso a costruire e/o autorizzazione e/o D.I.A. ecc., per il completamento delle opere non ultimate, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati o inizino entro il termine stabilito dalla legge.

Trascorsi i termini di validità delle concessioni o permesso a costruire entrano automaticamente in vigore le presenti norme.

ART. XIV.5 - CONFERMA DELLE PERIMETRAZIONI GIA' DELIBERATE

(c1) La perimetrazione dei centri abitati ed edificati del comune ai sensi della Legge 765/1967, della Legge n°865/1971 riportata nella cartografia di PRG, sostituisce ogni altra perimetrazione esistente dalla data di entrata in vigore del presente Piano. La perimetrazione redatta ai sensi del D.LGS n°285/1992 è stata riportata nella medesima cartografia compreso i tratti ove sono stati già formalmente redatti i verbali di declassificazione e trasferite la competenze. Qualora ,quest'ultima perimetrazione, dovesse ricomprendere tratti di strade ANAS o Provinciali non ancora formalmente consegnate al Comune, gli interventi, in essi ricompresi, saranno sottoposti ai preventivi pareri o nulla osta di competenza.

(c2) Ai fini dell'applicazione del Titolo IV° della L.N.457/78 sono confermate, salvo successive modificazioni, le perimetrazioni relative alle zone di recupero ed ai piani di recupero già deliberate dal Consiglio Comunale.

ART. XIV.6 – MISURE DI SALVAGUARDIA

Dalla data di prima adozione da parte del Consiglio Comunale della presente Variante Generale al PRG, in ogni caso e sino alla sua definitiva approvazione, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il PRG adottato, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi delle L. n°1902/1952 e n° 517/1966.

Anche a norma dell'art.57 della L.R. n°18/1983 e successive modifiche ed integrazioni si devono sospendere le determinazioni sulle domande di concessioni edilizie e sulle istanze di lottizzazioni in contrasto con le previsioni e prescrizioni dello strumento adottato, notificando agli interessati, entro sessanta giorni dalla istanza, gli elementi di contrasto rilevati.

Per concessioni rilasciate anteriormente all'adozione del presente strumento urbanistico, nel caso si rilevi che le opere da realizzare siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione del presente PRG, si può richiedere la sospensione dei lavori nei modi previsti dall'art.58 della L.R. n°18/83 e successive modificazioni e integrazioni.

ART. XIV.7 - ORIENTAMENTI ED INCENTIVI PER LA COSTRUZIONE BIOECOLOGICA

(c1) I presenti Orientamenti fissano criteri generali tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici secondo i principi della bioarchitettura.

La progettazione degli edifici nelle aree di nuovo impianto, nelle ristrutturazioni di edifici esistenti e nelle zone agricole dovrà tenere conto delle raccomandazioni seguenti, uniformandosi alle medesime ove possibile. La completa rispondenza agli Orientamenti è condizione indispensabile per l'ammissione degli interventi agli incentivi di seguito previsti.

(c2) Agli interventi edilizi che prevedono il rispetto delle tecniche di costruzione in trattazione si applicano incentivi economici mediante riduzione degli oneri di urbanizzazione pari all'10% dell'intero ammontare.

Sono previsti incentivi di carattere edilizio urbanistico mediante applicazione di coefficienti correttivi della S.U.L. che tengano conto del maggior ingombro planimetrico, a parità di carico urbanistico, degli edifici che siano progettati in conformità alle linee guida fornite dal presente Regolamento. In particolare:

- nel caso di utilizzo di pareti insonorizzate o coibentate verrà eliminato dal calcolo della S.U.L. l'ingombro del materiale utilizzato;
- nel caso di murature di forte spessore, verrà eliminata l'eccedenza delle murature dal calcolo della S.U.L.;
- nell'esclusione dal computo della S.U.L. delle serre solari conformi alle prescrizioni di cui al successivo comma;
- nell'applicazione della deroga sul rapporto di ventilazione nel caso sia dimostrata la dinamica dei flussi termici ottenuta in cambio.

(c3) Nel caso di progettazione di nuovi edifici è essenziale ottenere una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e la destinazione d'uso finale degli edifici, al fine di recuperare energia, in forma attiva e passiva e realizzare ambienti che determinino il benessere dei suoi abitanti. Si raccomanda l'uso di tecniche costruttive proprie della progettazione bioclimatica per sfruttare al massimo l'inerzia termica della struttura e limitare l'introduzione di apparecchi di climatizzazione.

(c4) Prima della fase di definizione della disposizione delle strade e degli edifici, va redatta una relazione descrittiva del sito contenente:

- le caratteristiche fisiche del sito, come pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, etc.;
- la relazione geologica dalla quale si evidenzia l'assenza di faglie e fratture, l'assenza di flussi d'acqua sotterranei, di cave, di giacimenti di minerali o riempimenti di materiale non certificato;
- il contesto del sito: orientamento, edifici e strutture adiacenti, relazione dell'area con strade esistenti;
- le ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti;
- gli alberi sul sito o adiacenti, identificandone la posizione, la specie, le dimensioni e le condizioni;
- la direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti;
- la presenza di stazioni radiobase per telefonia cellulare, per emissioni radiotelevisive, nonché elettrodotti; le loro distanze minime dalle abitazioni previste e la valutazione preventiva dei valori di onde elettromagnetiche previste (limite massimo ammissibile 0,2 microtesla);
- la presenza di grandi vie di traffico o di industrie.

(c5) A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica o funzionale, da valutare in sede di approvazione di progetto da parte della C.E., gli edifici di nuova

costruzione dovranno essere possibilmente posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est - ovest e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali l'assenza di ombreggiamento dovuto agli edifici circostanti.

Sulla base delle indicazioni precedente, nel tracciato delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici si dovrà

tendere a:

- garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale;
- consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale;
- garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o probabili (tetti di piscine, impianti sportivi, strutture sanitarie o altre con elevati consumi di acqua calda sanitaria);
- trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione / raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...);
- predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne dai venti prevalenti invernali;
- ridurre al minimo possibile l'esposizione delle persone agli inquinamenti atmosferici, chimici ed elettromagnetici, nonché da rumore;
- ridurre le temperature delle superfici riflettenti con effetti sul comfort e il benessere delle persone;
- intervenire sull'albedo (coefficiente di riflessione totale) delle superfici aperte progettate intorno agli edifici;
- disporre del verde come equilibratore del microclima (evapotraspirazione, ombreggiamento).

(c6) Per ottenere un efficace ombreggiamento degli edifici occorre che gli alberi utilizzati vengano piantati a distanze tali che la chioma venga a situarsi a:

- non più di 1,5 metri di distanza dalla facciata da ombreggiare quando esposta ad est o ovest

- non più di 1 metro di distanza dalla facciata da ombreggiare quando esposta a sud.

È consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est ed ovest, vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.

Anche l'uso di rampicanti sulle facciate consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate e una riduzione delle dispersioni per convezione in inverno.

Si consiglia inoltre, compatibilmente con vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture. Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali, forme di manutenzione del verde ecc.) può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica estivo - invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.

Ogni intervento di piantumazione dovrà prevedere l'uso di essenze che dimostrino un buon adattamento all'ambiente urbano, siano preferibilmente caratteristiche del luogo, abbiano chioma folta solo in estate soprattutto se disposte a sud del sito.

Per quanto riguarda l'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o di altre zone stradali utilizzate per lo stazionamento dei veicoli bisogna prevedere:

- almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio sia costituita di copertura verde
- il numero di alberi piantumati garantisca che la superficie coperta dalla loro chioma sia almeno il 50% dell'area lorda
- il perimetro dell'area sia delimitato da una cintura di verde di altezza non inferiore a 1 m e di opacità superiore al 75%.

Sarà, infine, necessario predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione di tutte le aree verdi previste.

Dovrà essere previsto un sistema di raccolta e di riutilizzazione delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento. Tale progetto dovrà garantire la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche, raccolta ed un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici, ecc.) oltre ad un adeguamento delle reti idriche scolanti.

(c7) In tutti gli interventi in qualsiasi misura disciplinati dalle presenti linee guida devono essere impiegati materiali sani, non suscettibili di indurre effetti dannosi per le persone o per l'ambiente.

Particolare preferenza sarà posta nell'impiego di prodotti di origine naturale, atossici, di lunga durata e riutilizzabili (mattoni, pietra naturale, argilla, gesso, calce, legno).

In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare l'uso o la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce. In qualsiasi caso di rifacimento parziale o totale di intonaci è categoricamente vietato l'uso di malta cementizia o di miscele a prevalente contenuto di cemento. E' inoltre vietata la realizzazione di intonaci plastici di qualsiasi genere. E' ammesso l'intonaco impermeabile solo per proteggere lo zoccolo inferiore dell'edificio.

Tutte le pareti esterne intonacate devono essere tinteggiate.

A questo scopo, in via prioritaria, si utilizzeranno le tecniche di tinteggiatura a base di calce o a base vegetale e minerale in dispersioni naturali. E' consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purchè stese a velatura e non coprenti.

Sono invece categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili (ancorchè traspiranti) e gli acrilici in genere nonché i materiali di consistenza plastica da stendere sopra l'intonaco (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituire con tinteggiature di tipo tradi-zionale e bioecologico.

(c8) Per l'isolamento termo - acustico delle pareti saranno usati preferibilmente materiali non di sintesi chimica, a causa della notevole quantità di energia necessaria alla loro produzione, che non rilascino fibre aeree o emissioninocive. Comunque saranno da preferire materiali di origine naturale che abbiano alta traspirabilità a parità di prestazioni termo - acustiche (sughero, fibra di legno, cocco, juta, cellulosa, ecc.).

(c9) Gli impianti devono essere concepiti per il raggiungimento del comfort interno, della riduzione delle emissioni esterne e del risparmio delle risorse energetiche.

L'impianto elettrico, oltre ad ottemperare alla normativa vigente, dovrà essere progettato e realizzato in modo da schermare le persone dai campi elettromagnetici interni. Pertanto deve prevedere il collegamento alle linee di adduzione e la messa a terra a sud, la rete di distribuzione aperta a stella e non ad anello e cavi schermati.

Sono ritenuti indispensabili i bio-disgiuntori, che permettono l'interruzione del passaggio della corrente elettrica durante le ore notturne, specialmente nelle aree di riposo, mantenendo attive solo alcune luci di emergenza e gli elettrodomestici a funzionamento continuo.

L'impianto idro - sanitario dovrà contemplare tutti quegli accorgimenti che consentano il risparmio della risorsa acqua, come le rubinetterie con miscelatori acqua - aria e riduttori di flusso, WC con cassette a due livelli di flusso, sistemi per il recupero delle acque grigie (opportunamente depurate) e dell'acqua piovana per usi secondari di alimentazione sciacquoni, irrigazione, lavaggio piazzali, ecc. Sono consigliate tubature in polietilene ad alta densità o acciaio.

(c10) Negli edifici di nuova costruzione adibiti a residenza si suggerisce di privilegiare gli impianti di riscaldamento e produzione acqua calda centralizzati con contatore di calore per appartamento.

L'impianto termico a combustibile gassoso (metano, g.p.l., biogas, ecc.) deve prevedere l'uso di caldaie a condensazione per il loro alto rendimento termico a fronte del ridotto consumo

energetico. Si raccomanda l'uso di impianti di riscaldamento per irraggiamento (pannelli ad acqua integrati nelle pareti, nel pavimento o nei battiscopa, ipocausto, camini termici e stufe radianti) che assicura la migliore e più igienica condizione di comfort, un più corretto e uniforme riscaldamento e una diminuzione delle temperature di lavoro dell'acqua, con notevoli risparmi energetici.

E' consigliata l'installazione degli impianti tecnologici quali pannelli solari e pompe di calore per climatizzazione estiva - invernale (azionate mediante motore a combustione interna a gas).

Non potrà comunque essere realizzata a vista, ma solo sulle falde delle coperture inclinate in parti convenientemente defilate e in allocazioni particolarmente idonee a minimizzarne la visibilità, e comunque mai in facciata.

Si raccomanda l'adozione di sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti e per la produzione di acqua calda per gli usi igienici e sanitari, con superficie servita non inferiore al 20% della superficie utile.

Pertanto si dà indicazione di prevedere in tutte le nuove edificazioni il collegamento fra i locali ed il tetto dell'edificio per l'eventuale installazione di collettori solari per la produzione di acqua calda e di impianto di condizionamento estivo.

I suggerimenti di cui al precedente punto decadono qualora l'edificio sia progettato al fine di sfruttare tecniche e tecnologie di riscaldamento e raffrescamento naturale o "passivo" secondo le indicazioni della progettazione bioclimatica.

Negli edifici ed impianti pubblici e privati di uso collettivo, quali impianti sportivi, piscine, scuole, case di cura, ospedali, supermercati, centri convegni, ecc., dovrà essere previsto il ricorso ai pannelli solari per il riscaldamento e la produzione di acqua calda ed ai pannelli fotovoltaici per l'illuminazione delle aree scoperte e funzionamento dei giardini, nelle modalità indicate dall'articolo seguente.

Come previsto dall'art. 26 della Legge 9 gennaio 1991, n. 10 negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica. In particolare, se non si verificano tali impedimenti, negli edifici di nuova costruzione l'impiego di fonti rinnovabili deve essere massimamente favorito (min. 20%.) Per gli edifici di proprietà privata di nuova costruzione, qualunque ne sia la destinazione d'uso, l'impiego di fonti rinnovabili è indicato nella misura del 10%.

(c11) Si definiscono come **serre solari** gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di spazi adiacenti all'edificio, di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati all'ottenimento di parametri bioclimatici ottimali, al fine di recuperare energia, in forma attiva e passiva.

Ogni serra solare, per poter essere qualificata tale, deve rispettare integralmente le seguenti condizioni :

- La formazione della serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali destinati ad consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, ecc.);
- La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto;
- La serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo;
- La superficie lorda della serra solare, **per essere considerata volume tecnico**, non potrà eccedere il 10% della S.U.L. dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata.

Le serre solari si considerano volumi tecnici (e sono pertanto escluse dal computo della S.U.L.) ogni qualvolta rispettino integralmente le condizioni di cui al comma precedente. **L'eventuale eccedenza di superficie andrà computata alla stregua di logge e porticati.** ⁷⁶

⁷⁶ Le variazioni introdotte in questo comma sono dovute all'accoglimento dell'osservazione 263 e (gruppo di tecnici)

- La superficie lorda della serra solare, per un'aliquota non superiore al 10% della S.U.L. dell'edificio o unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata, si considera volume tecnico

La realizzazione di serre solari - in quanto volumi tecnici - è ammissibile in ogni parte del territorio comunale quando conformi alle prescrizioni del P.R.G. e del presente Regolamento.

(c12) L'utilizzo di impianti di fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura. In questi impianti vengono creati artificialmente ecosistemi naturali che sfruttano il potere depurativo di piante acquatiche o comunque idrofile. I sistemi possono essere così suddivisi

-sistemi con macrofite galleggianti (stagni biologici con macrofite galleggianti: necessita di trattamento secondario prima dell'ammissione del refluo - piante utilizzate: giacinto d'acqua e lenticchia d'acqua)-sistemi con macrofite sommerse (stagni biologici con macrofite sommerse: necessita di trattamento secondario prima dell'ammissione del refluo - piante utilizzate: egeria, peste d'acqua)

-sistemi con macrofite emergenti a flusso superficiale (stagno biologico con macrofite radicate emergenti:

necessita di trattamento secondario prima dell'ammissione del refluo - piante utilizzate: canne di palude, sale di palude, giunco di palude)

-sistemi con macrofite emergenti a flusso subsuperficiale orizzontale o verticale (bacino riempito con inerte piantumato con macrofite radicate e flusso idraulico sub-superficiale orizzontale o verticale: necessita di trattamento primario prima dell'ammissione del refluo - piante utilizzate: canne di palude, carex, sale di palude, giunco di palude)

L'impianto di fitodepurazione più adattabile agli scarichi domestici è senz'altro l'ultimo: esso è costituito sostanzialmente da uno o più bacini assorbenti ove sono piantumate le macrofite, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante. I letti assorbenti sono costituiti da vassoi realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta (calcestruzzo, resina poliestere od altro idoneo materiale). In caso di utilizzo di manti sintetici flessibili, come ad esempio quelli utilizzati nelle discariche, essi dovranno avere uno spessore di almeno 4 mm. Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaietto (pezzatura mm. 8-15) dello spessore di almeno cm. 30. Al di sopra del ghiaietto viene riportato uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 40. La scelta della macrofita condiziona comunque la profondità del bacino. Si avrà cura di mantenere i bordi dei vassoi allo stesso livello del piano di campagna, al fine di evitare spandimento non controllato sul terreno e la pendenza del fondo verso valle (minimo 2%) Il liquame chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento primario (fossa settica bi-tricamerale o tipo Imhoff) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente. Il livello del liquame nell'impianto sarà determinato dal livello del pozzetto di distribuzione e dovrà corrispondere alla strato di ghiaietto posato sul fondo del letto assorbente. Da qui i liquidi saranno assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel soprastante strato di terreno vegetale.

In uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, deve essere posto un secondo pozzetto di ispezione a tenuta in caso di necessità di protezione assoluta della falda o con tubazione a dispersione nel caso che non vi siano problematiche geologiche di vulnerabilità.

Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione ed evitare la formazione di reflui effluenti (4 mq per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mq. 6)

E' opportuno che non vi sia transito di mezzi sopra il medium di coltura e che siano realizzati argini perimetrali

che impediscano l'ingresso di acque meteoriche provenienti dalle aree circostanti

Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento della tubazione disperdente, che non si

manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso.

(c13) Verrà istituito l'Elenco delle Costruzioni Sostenibili, in cui verranno registrati tutti gli immobili del territorio comunale, dopo un'accurata diagnosi degli edifici relativamente alle caratteristiche "sostenibili" delle tecniche costruttive, dei materiali usati e degli impianti. Tale diagnosi sarà autocertificata dal proprietario dell'immobile

ART. XIV.8 – OSSERVATORIO DEL P.R.G.

Al fine di aggiornare, modificare ed integrare la presente Normativa Tecnica ed eventualmente il Regolamento Edilizio, viene istituito un "Osservatorio Permanente" costituito da:

Sindaco o suo rappresentante con funzione di Presidente
Assessore all'Urbanistica con funzione di vice-Presidente
Dirigente dell'UTC
1 funzionario dell'UTC con funzione di Segretario
2 consulenti esterni, architetti o ingegneri ~~e geometri~~
1 consulente esterno in materia giuridica

Detto organismo sarà istituito entro sei mesi dall'approvazione della presente normativa. Dovrà riunirsi con cadenza almeno trimestrale, e nell'ambito di ogni semestre è tenuta a consultare sugli specifici argomenti, le associazioni legalmente riconosciute nell'ambito del lavoro, del sociale, della cultura e dell'ambiente.

L'Osservatorio del PRG segue e controlla le trasformazioni territoriali e ne segnala eventuali distorsioni, operando azione di controllo nei movimenti volumetrici consentiti dal PRG, anche attraverso l'istituzione del registro dei volumi e dei trasferimenti, aggiornato trimestralmente dall'UTC. Sottopone conseguentemente all'Amministrazione Comunale gli eventuali aggiornamenti o provvedimenti correttivi. I consulenti esterni dovranno essere nominati dalla Giunta Comunale e restano in carica fino al mandato del Sindaco, salvo revoca motivata.

ART. XIV.9 – NORME TRANSITORIE

1)P.R.A. Proposta di riduzione della perimetrazione di alcune aree ad elevata pericolosità del Piano di assetto idrogeologico (PAI)

La proposta di riduzione alcune zone le aree di espansione previste dal PRG riguarda porzioni di territorio caratterizzate dalla presenza di aree a pericolosità elevata (P2) così come definite e cartografate nel Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Abruzzo.

Lo studio geologico allegato al presente Piano analizza talune situazioni e ritiene che per alcune di esse si verifichino le condizioni per richiedere la modifica della cartografia del PAI ai sensi dell'articolo 24, comma 4, lettera c delle Norme di Attuazione.

In particolare si ritiene che tali aree ricadano nel novero delle aree stabili in versanti caratterizzati da dissesto diffuso definite dall'Allegato H delle Norme di Attuazione del PAI.

Tali aree, per un totale di dieci, sono comprese all'interno dei fogli P349E e P350O della Carta della Pericolosità del PAI, come puntualmente individuate all'interno dello studio geologico.

Si tratta di porzioni di territorio che interessano per lo più aree marginali di zone P2 e la riduzione di perimetrazione proposta è, per ciascuna zona, contenuta entro il 30% indicato dal già citato comma 4 dell'Art.24 delle Norme di Attuazione.

Tale vincolo è rispettato anche nel caso in cui più zone ricadono all'interno della stessa area P2 interessata dalla proposta di riperimetrazione.

Si riconoscono situazioni del tutto analoghe a quelle riportate come esempio nella casistica presente al punto 2 dell'Allegato H e pertanto, per le aree oggetto della presente, è stata

formulata una proposta di riduzione della perimetrazione già sottoposta al vaglio del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino.

A causa di una serie di circostanze, non ultima il sisma del 6 aprile 2009 il Comitato anzidetto non può adempiere celermente ai propri compiti pertanto stante la necessità di ridurre i tempi di adozione del Piano, in questa fase, nelle cartografie al 2000 vengono riportate le previsioni urbanistiche ed i perimetri delle aree P2 del PAI.

Nell'attesa dell'approvazione della proposta di riduzione delle aree le attività edilizie nelle aree sono regolate ai sensi del Pai vigente.

Al momento dell'approvazione da parte del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino, qualora non vi fossero variazioni, le aree medesime saranno da ritenersi sottoposte al regime urbanistico coerentemente con le presenti norme.

SOMMARIO DEL TESTO

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI	1
CAPITOLO I – NORME GENERALI	1
ART. I.2 – NORME DI CARATTERE GENERALE	3
ART. I.3 - RAPPORTI CON I PIANI DI SCALA SUPERIORE, GENERALI E DI SETTORE. RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO	4
ART. I.4 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	4
ART. I.5 - STATO FISICO E GIURIDICO DEL TERRITORIO COMUNALE	4
ART. I.6 – DISCIPLINA URBANISTICA SOVRACCOMUNALE E PREGRESSA	5
ART. I.7 – AREE VINCOLATE	6
CAPITOLO II° - INDICI URBANISTICO-EDILIZI	9
ART. II.1 - INDICI URBANISTICI - DEFINIZIONI	9
ART. II.2 - INDICI EDILIZI - DEFINIZIONI	9
ART. II.3 - DISTANZE	14
ART. II.4 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI	15
ART. II.5 – DISPOSIZIONI MINIME DI ARREDO URBANO E SISTEMAZIONE DI SPAZI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO E PRIVATI	16
CAPITOLO III° - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	21
ART. III.1 - CATEGORIE DI INTERVENTO	21
ART. III.2 - MANUTENZIONE ORDINARIA	21
ART. III.3- MANUTENZIONE STRAORDINARIA	22
ART. III.4 - RESTAURO CONSERVATIVO	22
ART. III.5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	24
ART. III.6- DEMOLIZIONE CON O SENZA RICOSTRUZIONE	25
ART. III.7- NUOVA EDIFICAZIONE	25
ART. III.8 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO	26
ART. III.9 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	27
ART. III.10 - NUOVO IMPIANTO	27
ART. III.11 - ATTREZZATURA DEL TERRITORIO	27
ART. III.12 - USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI	28
TITOLO II° - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE	29
CAPITOLO IV - USI DEL TERRITORIO	29
ART. IV.1. CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI	29
ART. IV.2. DEFINIZIONE DEGLI USI E CATEGORIE DI USI	29
ART. IV.3. - SPAZI PER PARCHEGGI PRIVATI, PARCHEGGI PUBBLICI E PARCHEGGI DI INTERSCAMBIO	32
CAPITOLO V - ZONIZZAZIONE	36
ART. V.1 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE	36
CAPITOLO VI- ZONE A – INSEDIAMENTI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE	37
ART. VI.1 - ARTICOLAZIONE IN SOTTOZONE	37
ART. VI.2 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE A	37
ART. VI.3 - ZONA A1 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	38
ART. VI.4 - ZONA A2 - COMPLESSI EDILIZI E/O EDIFICI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE, ISOLATI O INGLOBATI NELLA RECENTE STRUTTURA URBANA	40
ART. VI.5 - ZONA A3 - EDIFICI E/O COMPLESSI ISOLATI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO E/O DOCUMENTARIO	42
CAPITOLO VII- ZONE B – INSEDIAMENTI URBANI ESISTENTI AD UTILIZZAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	44
ART. VII.1 - ARTICOLAZIONE IN SOTTOZONE	44
ART. VII.2 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE B	45
ART. VII.3 ZONE B1. – INSEDIAMENTI CONSOLIDATI DI VALORE MORFOLOGICO E/O SATURI	46
ART. VII.4 - ZONE B2 - INSEDIAMENTI RECENTI ATTUATI CON PROGETTO UNITARIO	47
ART. VII.5 ZONE B3 - INSEDIAMENTI RECENTI IN VIA DI SATURAZIONE	48

ART. VII.6 ZONE B4 - ZONE PARZIALMENTE EDIFICATE IN AREA URBANA	49
ART. VII.7 ZONE B5 - INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI DENSIFICAZIONE PROGETTI URBANISTICI ESECUTIVI (P.U.E.)	50
CAPITOLO VIII- ZONE C - AREE DI NUOVO IMPIANTO URBANO AD UTILIZZAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	53
ART. VIII.1 - ARTICOLAZIONE IN SOTTOZONE.....	53
ART. VIII.2 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE C	53
ART. VIII.3 - ZONE C1 - ZONE DI ESPANSIONE IN CORSO DI ATTUAZIONE.....	54
ART. VIII.4 - ZONE DI ESPANSIONE IN CORSO DI ATTUAZ. PRESCRIZIONI SPECIFICHE.....	54
ART. VIII.5 - ZONE C2 - ZONE DI ESPANSIONE SEMINTENSIVA	56
ART. VIII.6 - ZONE C3 - ZONE DI ESPANSIONE URBANA ESTENSIVA.....	58
CAPITOLO IX- ZONE D - AREE PRODUTTIVE	62
ART. IX.1. ARTICOLAZIONE IN SOTTOZONE	62
ART. IX.2. - ZONE D1, ZONE ARTIGIANALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO	63
ART. IX.3. - ZONE D2, ZONE INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO	65
ART. IX.4. - ZONE D3, ZONE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO	66
ART. IX.5. - ZONE D4, ZONE COMMERCIALI E DI SERVIZIO ESISTENTI E DI COMPL.;	67
ART. IX.6. - ZONE D5, ZONE COMMERCIALI E DI SERVIZIO DI NUOVO IMPIANTO.....	69
ART. IX.7. - D6, AREE TURISTICHE ATTREZZATE.....	71
ART. IX.8. - D7, CAMPEGGI.....	73
ART. IX.9 - ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO.....	74
CAPITOLO X- ZONE E - AREE AGRICOLE E RURALI	75
ART X.1 - ARTICOLAZIONE IN SOTTOZONE	75
ART. X.2 -DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE AGRICOLE	75
ART. X.3 - EDIFICABILITA' NELLE ZONE AGRICOLE.....	76
ART. X.4 - EDIFICI ESISTENTI/EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI AGLI USI AGRICOLI	77
ART. X.5. - E1 ZONE AGRICOLE DI VALORE AMBIENTALE E DI SALVAGUARDIA.....	80
ART. X.6 - E2 ZONE AGRICOLE NORMALI	81
ART. X.6 E.3 - NUCLEI, AGGLOMERATI PERIFERICI E CASE SPARSE.....	82
ART. X.7 - ATTIVITA' NON AGRICOLE AMMESSE NELLE ZONE E2,.....	84
CAPITOLO XI- AREE PUBBLICHE E PRIVATE DI PREVALENTE USO PUBBLICO	85
ART. XI.1 ZONE F ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE URBANO E TERRITORIALE	85
ART. XI.2 - ARTICOLAZIONE DELLE ZONE F IN SOTTOZONE	87
ART. XI.3 - ZONE F1 PER L'ISTRUZIONE	88
ART. XI.4 - ZONE F2 ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI A DESTINAZIONE FLESSIBILE.....	89
ART. XI.5 - F3 -AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE.....	90
ART. XI.6 - ZONE F4: DESTINATE ALLA VIABILITA	91
CAPITOLO XII- SISTEMA AMBIENTALE.....	95
ART. XII.1 - ZONE G: SISTEMA AMBIENTALE ARTICOLAZIONE IN SOTTOZONE	95
ART. XII.2 - G1. ZONE A VERDE ATTREZZATO E PICCOLI IMPIANTI SPORTIVI	95
ART. XII.3.1 G2- PARCHI TERRITORIALI (GENERALITÀ).....	96
ART. XII.3.2 G2- PARCHI TERRITORIALI (ATTUAZIONE).....	97
ART. XII.4 - G3 AREE DI TUTELA AMBIENTALE A VERDE PRIVATO	106
ART. XII.5 - H1 ZONE DI TUTELA	106
ART. XII.6 - SALVAGUARDIA E POTENZIAMENTO DEL VERDE E DELLE ALBERATURE	107
ART. XII.7 - NORME GENERALI DI TUTELA E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE	108
TITOLO III° - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	110
CAPITOLO XIII STRUMENTI DI ATTUAZIONE E GESTIONE DEL P.R.G.	111
ART. XIII.1 - MODALITA' D'ATTUAZIONE DEL P.R.G.	111
ART. XIII.2 - INTERVENTO DIRETTO	112
ART. XIII.3. - PROGETTI URBANISTICI ESECUTIVI (PUE)	112
ART. XIII.4 - L'INTERVENTO PREVENTIVO	114
ART. XIII.5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SECONDARIA	115
CAPITOLO XIV NORME FINALI	119
ART. XIV.1 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.	119
ART. XIV.2 - COSTRUZIONI TEMPORANEE.....	120

ART. XIV.3 – MANUFATTI RURALI PRECARI E RICOVERI PER ANIMALI A SERVIZIO DELLE
RESIDENZE O DELLA CONDUZIONE DEL FONDO IN AREE LIMITROFE AL CENTRO
URBANO**ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

ART. XIV.4 - CONCESSIONI RILASCIATE 127

ART. XIV.5 - CONFERMA DELLE PERIMETRAZIONI GIA' DELIBERATE..... 127

ART. XIV.6 – MISURE DI SALVAGUARDIA..... 127

ART. XIV.7 - ORIENTAMENTI ED INCENTIVI PER LA COSTRUZIONE BIOECOLOGICA..... 128

ART. XIV.8 – OSSERVATORIO DEL P.R.G. 133

ART. XIV.9 – NORME TRANSITORIE. 133