



P.R.E. Piano Regolatore Esecutivo **VARIANTE 2020**

Redatta ai sensi della L.R. 18/83 (nel testo vigente)

COMUNE DI CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO
PROVINCIA DI TERAMO



Allegato

2

Progettista

Arch. Luigi Trigliozi

Giugno 2020

Collaboratore

Arch. Filomena Sperandii

Sindaco

Ing. Vincenzo D'Ercole

Segretario comunale

Responsabile Ufficio Tecnico

Geom. Antonella Ricci



COMUNE DI CASTIGLIONE MESSER RAIMONDO
P.R.E. – Piano Regolatore Esecutivo
Variante Generale 2020

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE





Indice

| | |
|--|----|
| TITOLO I : DISPOSIZIONI GENERALI | 10 |
| ART. 1..... | 10 |
| CONTENUTI E VALIDITA' DEL PIANO..... | 10 |
| ART. 2..... | 10 |
| ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.E..... | 10 |
| ART. 3..... | 12 |
| INSERIMENTO NEL PIANO DELLE PRESCRIZIONI DI ALTRI STRUMENTI..... | 12 |
| ART. 4..... | 13 |
| EDIFICI, STRADE E MANUFATTI ESISTENTI..... | 13 |
| ART. 5..... | 13 |
| STATO DI FATTO FISICO E GIURIDICO..... | 13 |
| ART. 6..... | 14 |
| PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI | 14 |
| ART. 7..... | 14 |
| INTERVENTI PREVISTI E LORO MODALITA' DI ATTUAZIONE..... | 14 |
| TITOLO II: ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO | 15 |
| ART. 8..... | 15 |
| MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.E..... | 15 |
| ART. 9..... | 15 |
| CONTENUTI E CRITERI DELLA GESTIONE | 15 |
| 9.1 Disciplina dei parcheggi | 15 |
| 9.2 - Piani urbanistici di dettaglio | 16 |
| 9.3 - Edifici esistenti in aree sottoposte a procedura di acquisizione pubblica mediante esproprio | 17 |
| 9.4 - Applicazione completa dei parametri di utilizzazione fondiaria | 17 |
| ART. 10..... | 17 |

| | |
|--|-----------|
| INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE | 17 |
| 10.1- Protezione del territorio dagli inquinamenti..... | 17 |
| 10.2 - Tutela ambientale del territorio - Divieto di discarica e di deposito di materiali extra - agricoli | 18 |
| 10.3 - Alberature — Arredo urbano | 18 |
| TITOLO III USI DEL TERRITORIO | 20 |
| ART. 11..... | 20 |
| DESTINAZIONE E CARATTERISTICHE DEGLI USI | 20 |
| U1 - USI RESIDENZIALI | 20 |
| 11. 1 - <i>Abitazioni ordinarie (U1)</i> | 20 |
| 11.2 - <i>Abitazioni collettive: (U1.1)</i> | 20 |
| U2 - USI RICETTIVI | 20 |
| 11.3 - <i>Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero (U2)</i> | 20 |
| U3 - USI PRODUTTIVI | 20 |
| 11.4 - <i>Agricoltura (U.3.1)</i> | 20 |
| 11.5 - <i>Fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali e interaziendale ed Impianti tecnici e tecnologici (U3.2)</i> | 21 |
| 11.6 - <i>Allevamenti zootecnici di tipo aziendale (U3.3)</i> | 21 |
| 11.7 - <i>Impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli zootecnici (U3.4)</i> | 21 |
| 11.8 - <i>Infrastrutture del territorio agricolo (U3.5)</i> | 22 |
| 11.9 - <i>Altre opere di trasformazione del suolo agricolo (U3.6)</i> | 22 |
| 11.10 - <i>Agriturismo (U3.7)</i> | 22 |
| 11.11 - <i>Silvicoltura (U3.8)</i> | 22 |
| 11.12- <i>Colture in vivaio e serra (U3.9)</i> | 22 |
| 11.13 - <i>Serre fisse (U3.10)</i> | 22 |
| 11.14 - <i>Estrazione di materiali rocciosi (U3.11)</i> | 22 |
| 11.15 - <i>Artigianato produttivo (U3.12)</i> | 22 |
| 11.16 - <i>Industria (U3.13)</i> | 23 |
| 11.17 - <i>Terziario diffuso (U.3.14)</i> | 23 |

| | |
|---|----|
| <i>11.18 - Terziario concentrato (U.3.15)</i> | 23 |
| U4 - USI DI SERVIZIO | 23 |
| <i>11.19 - Pubblici esercizi (U.4.1).....</i> | 23 |
| <i>11.20 - Commercio diffuso (U.4.2).....</i> | 24 |
| <i>11.21 - Attività commerciali complementari (U.4.3)</i> | 24 |
| <i>11.22 - Commercio concentrato integrato (U.4.4)</i> | 24 |
| <i>11.23 - Attività commerciali all'ingrosso (U.4.5)</i> | 24 |
| <i>11.24 - Artigianato di servizio (U.4.6).....</i> | 24 |
| <i>11.25 - Servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato (U.4.7)</i> | 24 |
| <i>11.26 - Istruzione dell'obbligo e servizi all'infanzia (U.4.8)</i> | 25 |
| <i>11.27 - Istruzione superiore e speciale (U.4.9).....</i> | 25 |
| <i>11.28 - Attrezzature sportive di base (U.4.10).....</i> | 25 |
| <i>11.29 - Verde pubblico attrezzato (U.4.11).....</i> | 25 |
| <i>11.30 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali (U.4.12).....</i> | 25 |
| <i>11.31 - Attrezzature socio-sanitarie di quartiere (U.4.13).....</i> | 25 |
| <i>11.32 - Attrezzature culturali (U.4.14).....</i> | 25 |
| <i>11.33 - Servizi religiosi (U.4.15)</i> | 25 |
| <i>11.34 - Cinema, teatri, locali per lo spettacolo (U.4.16).....</i> | 26 |
| <i>11.35 - Macellazione (U.4.17).....</i> | 26 |
| <i>11.36 - Esposizioni, mostre e fiere (U.4.18)</i> | 26 |
| <i>11.37 - Magazzini, depositi, stocaggi, centri merce (U.4.19).....</i> | 26 |
| <i>11.38 - Sedi cimiteriali (U.4.20)</i> | 26 |
| <i>11.39 – Strutture funebri (U.4.21)</i> | 26 |
| U 5 - USI PER INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO | 26 |
| <i>11.40 - Impianti tecnici (U.5.1)</i> | 26 |
| <i>11.41 - Attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani (U.5.2).....</i> | 26 |
| <i>11.42 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico (U.5.3).....</i> | 27 |
| <i>11.43 - Distributori di carburante (U.5.4)</i> | 27 |

| | |
|---|----|
| <i>11.44 - Mobilità pedonale e ciclabile (U.5.5)</i> | 27 |
| <i>11.45 - Mobilità meccanizzata (U.5.6)</i> | 27 |
| <i>11.46 - Deposito di rifiuti speciali (U.5.7)</i> | 27 |
| <i>11.47 - Usi assimilabili per analogia</i> | 27 |
| <i>11.48 - Usi transitori di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche</i> | 27 |
| ART. 12..... | 28 |
| PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E PARCHEGGI PRIVATI | 28 |
| TITOLO IV ARTICOLAZIONE IN ZONE | 30 |
| ART. 13..... | 30 |
| DISTINZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DEGLI INSEDIAMENTI URBANISTICI ED EDILIZI | 30 |
| PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DIVERSE ZONE | 32 |
| CAPO I ZONE URBANE RESIDENZIALI | 32 |
| ART. 14..... | 32 |
| ZONE RESIDENZIALI | 32 |
| ART. 15..... | 33 |
| NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE - ZONA "A" | 33 |
| ART. 16..... | 35 |
| INSEDIAMENTI DI RECENTE FORMAZIONE URBANIZZATI - ZONA "B" | 35 |
| <i>16.a NORME GENERALI SUGLI INTERVENTI EDILIZI - ZONA "B"</i> | 37 |
| ART. 17..... | 39 |
| INSEDIAMENTO DI NUOVO IMPIANTO "ZONA "C" | 39 |
| CAPO II INSEDIAMENTI A CARATTERE PRODUTTIVO -ZONA "D" | 42 |
| ART. 18..... | 42 |
| COMMERCIALE-DIREZIONALE DI RECENTE FORMAZIONE -ZONA "D1" | 42 |
| ART. 19..... | 44 |
| COMMERCIALE-DIREZIONALE DI NUOVO IMPIANTO -ZONA "D2" | 44 |
| ART. 20..... | 45 |
| INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI RECENTE FORMAZIONE -ZONA "D3" | 45 |

| | |
|--|----|
| ART. 21..... | 47 |
| INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO -ZONA "D4"..... | 47 |
| ART. 22..... | 49 |
| ARTIGIANALE-COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO -ZONA "D5" | 49 |
| ART. 23..... | 50 |
| ZONA TURISTICA RICETTIVA -ZONA "D6" | 50 |
| ART. 24..... | 51 |
| STRUTTURE DEL COMMIAZO E CASE FUNERARIE - ZONA "D7" | 51 |
| ART. 25..... | 52 |
| TERRITORIO AGRICOLO | 52 |
| <i>25. a Classificazione delle zone agricole</i> | 52 |
| <i>25. b Interventi sugli edifici esistenti</i> | 53 |
| <i>25. c -Soggetti titolati</i> | 55 |
| <i>25. d - Stato di fatto, frazionamenti successivi.....</i> | 55 |
| <i>25. e – Unità di intervento e norme generali.....</i> | 55 |
| ART. 26..... | 56 |
| EDIFICI RURALI DISMESSI ALL'USO AGRICOLO (art. 69 della L.R.18/83) | 56 |
| ART. 27..... | 59 |
| AGRICOLA DI TUTELA dei caratteri naturali e di potenziale rischio geologico ed idrogeologico (Sottozona E1)..... | 59 |
| ART. 28..... | 62 |
| AGRICOLA DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE (Sottozona E2) | 62 |
| ART. 29..... | 63 |
| AGRICOLA NORMALE DI CONTROLLO IDROGEOLOGICO (Sottozona E3) | 63 |
| ART. 30..... | 65 |
| ZONE AGRICOLE SOTTOPOSTE A VINCOLI DI SALVAGUARDIA SPECIFICI | 65 |
| ART. 31..... | 66 |
| PARAMETRI URBANISTICI - EDILIZI DA APPLICARSI PER GLI USI AGRICOLI | 66 |

| | |
|---|----|
| <i>31.a Abitazioni agricole (A1).....</i> | 66 |
| <i>31.b - Fabbricati e strutture di servizio all'azienda agricola (U3.2) e Serre fisse (U.3.10).....</i> | 67 |
| <i>31.c - Allevamenti zootecnici di tipo aziendale (U.3.3).....</i> | 67 |
| <i>31.d - Impianti produttivi aziendali e interaziendali (U.3.4) e Impianti tecnologici al servizio delle aziende agricole (U.3.2).....</i> | 68 |
| CAPO III ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE..... | 69 |
| ART. 32..... | 69 |
| ZONA "F" AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE..... | 69 |
| <i>32. a Cimiteriale (sottozona F1).....</i> | 69 |
| <i>32. b Sportiva (sottozona F2).....</i> | 69 |
| ART. 33..... | 71 |
| ZONA "G" AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE LOCALE..... | 71 |
| <i>33.a Attrezzature di interesse comune</i> | 71 |
| <i>33.a Verde pubblico attrezzato.....</i> | 72 |
| ART. 34..... | 73 |
| ZONA "H" AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE | 73 |
| <i>34.a Attrezzature ed impianti tecnologici.....</i> | 73 |
| <i>34.b Servizi alla mobilità</i> | 73 |
| <i>34.c Viabilità e parcheggi</i> | 74 |
| CAPO IV VINCOLI..... | 76 |
| ART. 35..... | 76 |
| ZONE A VINCOLO O DESTINAZIONE SPECIALE..... | 76 |
| <i>35.a Zone a vincolo archeologico</i> | 76 |
| <i>35.b Zone a vincolo di beni architettonici puntuali.....</i> | 76 |
| <i>35.c Vincolo PAI – Piano Assetto Idrogeologico.....</i> | 77 |
| <i>35. d Rispetto stradale.....</i> | 83 |
| <i>35. e Zone di verde di arredo e di rispetto</i> | 84 |
| <i>35. f Verde privato</i> | 84 |

| | |
|--|-----|
| CAPO V PERIMETRI..... | 85 |
| ART. 36..... | 85 |
| AMBITI PERIMETRATI | 85 |
| <i>36. a Aree con prescrizioni esecutive</i> | 85 |
| <i>36. b Comparti a progettazione unitaria</i> | 85 |
| <i>36. c Centri abitati</i> | 86 |
| <i>36. d Aree urbane</i> | 86 |
| <i>36. e Territorio comunale</i> | 86 |
| CAPO VI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI..... | 87 |
| ART. 37..... | 87 |
| PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI | 87 |
| ART. 38..... | 97 |
| APPLICAZIONE DEI PARAMETRI..... | 97 |
| CAPO VII DISPOSIZIONI GENERALI..... | 98 |
| ART. 39..... | 98 |
| DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI..... | 98 |
| ART. 40..... | 101 |
| DISTANZE TRA EDIFICI E DAI CONFINI | 101 |
| ART. 41..... | 103 |
| SOTTOTETTI | 103 |
| ART. 42..... | 103 |
| DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE | 103 |

TITOLO I : DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1

CONTENUTI E VALIDITA' DEL PIANO

Ai sensi della legge 17.8.1942, n.1150 e successive modificazioni, della legge 28.1.1977, n.10 e della legge regionale n.18 del 12.4.1983 e successive modificazioni, la disciplina urbanistico - edilizia della Variante Generale al Piano Regolatore Esecutivo si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle norme urbanistiche - edilizie e delle planimetrie di cui al successivo articolo.

Le previsioni della presente VARIANTE GENERALE AL P.R.E. hanno validità giuridica decennale a partire dalla data della sua approvazione e governano in modo diretto gli interventi di trasformazione e dei suoi diversi usi.

Tale processo riguarda interventi di nuova costruzione, di recupero, di ampliamento e di demolizione di trasformazione degli usi, nonché di realizzazione di infrastrutture e di qualsiasi opera che comunque comporti modificazioni del territorio ed ecceda le normali operazioni culturali condotti ai fini produttivi agricoli.

La VARIANTE GENERALE AL P.R.E. può essere soggetta a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di legge.

ART. 2

ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.E..

Gli elaborati della VARIANTE GENERALE 2020 al Piano Regolatore Esecutivo, sono i seguenti:

- Allegato 1 – Relazione Generale
- Allegato 2 – Normativa Tecnica di Attuazione
- Allegato 3 – Trasparenza Amministrativa (Elaborato grafico)
- Allegato 3.1 – Trasparenza Amministrativa (Relazione e Visure Catastali)
- Allegato 4 – Microzonazione sismica:
 - Relazione illustrativa
 - Carta MOPS
 - Sezioni
 - Carta GT
 - Carta di affioramenti
 - Indagini
- Allegato 5 – Piano comunale di classificazione acustica:

- Relazione Tecnica Generale
- Fascicolo delle misure
- Planimetria Generale contenente le previsioni dei Comuni confinanti
- Zonizzazione acustica Stato \attuale intero territorio comunale
- Planimetria Previsionale PRE: Capoluogo
- Planimetria Previsionale PRE: Cesi-Controfino
- Planimetria Previsionale PRE: Piani
- Planimetria Previsionale PRE: Appignano, San Giorgio, Piani Appignano, Santa Maria e Ciammarichelli
- Zonizzazione Acustica Stato di Progetto intero territorio comunale - Definizione Unità Territoriale di Riferimento (UTR)
- Tavole di dettaglio:
 - Capoluogo
 - Cesi – Controfino
 - Piani
 - Appignano, San Giorgio, Piani Appignano, Santa Maria, Ciammarichelli
- Allegato 6 – Convenzioni Tipo

Elaborati di analisi:

| | |
|--|-----------|
| - Tavola 1 – Inquadramento territoriale | 1:100.000 |
| - Tavola 2 – PRE Vigente | 1: 5.000 |
| - Tavola 3 – Perimetrazione delle aree urbane e variazioni rispetto al PRE Vigente | 1:10.000 |

Elaborati di progetto:

| | |
|---|----------|
| - Tavola 4 – Tavola dei Vincoli PTCP e PRP | 1:10.000 |
| - Tavola 5 – Carta dei vincoli PAI | 1:10.000 |
| - Tavola 6 – Destinazione d'uso del territorio comunale | 1:5.000 |
| - Tavola 7 – Destinazione d'uso delle aree urbane e compatti di attuazione CAPOLUOGO | 1:2.000 |
| - Tavola 8 – Destinazione d'uso delle aree urbane e compatti di attuazione CESI e CONTROFINO | 1:2.000 |
| - Tavola 9 – Destinazione d'uso delle aree urbane e compatti di attuazione PIANI | 1:2.000 |
| - Tavola 10 – Destinazione d'uso delle aree urbane e compatti di attuazione APPIGNANO, SAN GIORGIO, PIANI APPIGNANO, SANTA MARIA e CIAMMARICHELLI | 1:2.000 |
| - Tavola 11 – Edifici rurali dimessi dall'uso agricolo e beni puntuali | 1:10.000 |
| - Tavola 12 – Prescrizioni esecutive per l'attuazione dei compatti a progettazione unitaria (schede) | 1:1.000 |

- Tavola 13 – Schede progettuali, schemi tecnologici e costruttivi
- Tavola 14 – Carta dei Vincoli USI CIVICI 1:10.000

In caso di mancata rispondenza tra normativa tecnica ed elaborati grafici, prevale la norma scritta; in caso di mancata corrispondenza fra elaborati grafici prevale quello a scala con minor denominatore.

Altresì, fanno parte integrante della presente VARIANTE GENERALE 2020 AL P.R.E. lo studio geologico del territorio comunale e i relativi approfondimenti riportati nella relazione geologica tecnica elaborata, pertanto al fine dell’acquisizione del parere previsto dall’art. 13 della legge 02/02/1974 n°64 di cui all’art.10 della LR 18/83 si considerano i sopracitati elaborati allegati al presente P.R.E..

ART. 3

INSERIMENTO NEL PIANO DELLE PRESCRIZIONI DI ALTRI STRUMENTI

Le previsioni del Piano risultano integrate, a tutti gli effetti da:

- Vincoli e limitazioni d'uso del suolo, prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi, regolamenti amministrativi (edilizio, commerciale ecc.);
- previsioni dei piani attuativi vigenti, espressamente richiamati nelle disposizioni finali e transitorie delle presenti norme;
- previsioni di piani sovra comunali adottati ed approvati.

I piani urbanistici attuativi, vigenti alla data di adozione del presente Piano, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e durata prevista dalla loro validità ed efficacia.

Dalla scadenza di efficacia dei piani attuativi subentra a tutti gli effetti la normativa della VARIANTE GENERALE 2020 AL P.R.E.

Sono sempre consentite le varianti che non incidono sul dimensionamento globale del Piano attuativo e non comportano modifiche alla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

Nel caso che la VARIANTE GENERALE 2020 AL P.R.E. preveda, per gli spazi pubblici già ceduti al comune, destinazione diversa da quella stabilita dal Piano attuativo le previsioni della VARIANTE GENERALE 2020 AL P.R.E. prevalgono su quelle del Piano attuativo stesso.



ART. 4

EDIFICI, STRADE E MANUFATTI ESISTENTI

Gli edifici, le strade e gli altri manufatti esistenti all'atto dell'adozione del Piano, in contrasto con le destinazioni di zona e/o i parametri urbanistici e edilizi del Piano stesso, possono subire trasformazioni e modifiche solo per essere adeguati alle nuove prescrizioni.

Gli edifici esistenti nelle varie zone della VARIANTE GENERALE 2020 AL P.R.E.. aventi una superficie utile o cubatura complessiva superiore a quella consentita dall'applicazione degli indici di zona, possono conservare la superficie utile o cubatura complessiva preesistente, anche in caso di demolizione e ricostruzione (salvo specifiche prescrizioni contrarie agli articoli seguenti) a condizione che le sagome, i profili e gli ingombri a terra siano contenute nell'ambito di quelli preesistenti ovvero con spostamento di sagoma derivante dal miglioramento delle distanze dalla sede stradale, da corsi o specchi d'acqua fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e tra gli edifici.

Inoltre al fine di permettere una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale tutti gli edifici esistenti possono essere soggetti ad ampliamento “una tantum” nei casi e nei modi previsti nelle varie zone della VARIANTE GENERALE 2020 AL P.R.E.

In caso di nessuna indicazione in merito, tali ampliamenti non sono ammissibili.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui insistono costruzioni che si intendono conservare, sia frazionata dopo l'adozione del presente strumento urbanistico, per la porzione di area che a questa rimane asservita devono essere soddisfatti tutti i parametri urbanistici- edilizi della zona oggetto di intervento. Inoltre deve essere assicurato a ciascun lotto un adeguato accesso diretto dalla viabilità pubblica.

ART. 5

STATO DI FATTO FISICO E GIURIDICO

1) Gli elaborati grafici costituenti le planimetrie di piano, in scala 1:5000 ed 1:2000, sono state elaborati su basi catastali. Tali tavole del Piano riportano sostanzialmente gli edifici ed i manufatti esistenti sul territorio comunale.

2) Gli elaborati del Piano, non ratificano né legalizzano costruzioni realizzate in difformità di norme, leggi e regolamenti, o progetti approvati per i quali siano in corso procedimenti amministrativi o giurisdizionali.

ART. 6***PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI***

Per quanto riguarda la definizione dei parametri urbanistici e edilizi che regolano il processo di trasformazione e riqualificazione del territorio nelle varie zone previste dallo strumento urbanistico si fa specifico riferimento a quanto riportato al TITOLO II, III e IV della presente Normativa Tecnica.

ART. 7***INTERVENTI PREVISTI E LORO MODALITA' DI ATTUAZIONE***

Per la classificazione degli interventi previsti con il presente strumento urbanistico e le modalità per l'attuazione si fa specificamente riferimento al TITOLO IV CAPO I, II, III, IV, V, e VI delle presenti Norme edilizie.



TITOLO II: ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

ART. 8

MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.E.

Ai sensi dell'articolo 12 della L. R. n. 18/83 come modificata dalla L. n°70/95 e successive modifiche ed integrazioni, la VARIANTE GENERALE 2020 AL P.R.E. si attua attraverso Permesso di Costruire o Denuncia di Inizia Attività, in conformità delle prescrizioni esecutive fornite dalle presenti norme e dagli elaborati grafici del piano.

Le prescrizioni esecutive della VARIANTE GENERALE 2020 AL P.R.E., costituiscono Piani Particolareggiati di Esecuzione ed hanno gli stessi contenuti e finalità dei Piani Particolareggiati, dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, dei Piani Insediamenti Produttivi, Industriali, Artigianali, Commerciali, Turistici e dei Piani di Recupero di cui rispettivamente, alle leggi statali n. 1150/1942, n. 865/1971, n.457/1978, n. 167/1962, nei testi vigenti, pertanto costituiscono, a tutti gli effetti, dichiarazione di pubblica utilità e di urgenza ed indifferibilità di cui ai suddetti strumenti di dettaglio.

Le prescrizioni di cui alle presenti norme ed i grafici del piano, individuano le unità minime di intervento, e le modalità specifiche di attuazione ad iniziativa pubblica o privata nonché specificano e delimitano anche gli ambiti di intervento di iniziativa privata entro i quali il rilascio Permesso di Costruire è subordinato alla formazione di un comparto unitario ai sensi dell'art. 26 della L. R. n. 18/83 successive modificazioni ed integrazioni.

In tal caso l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, e la eventuale cessione al Comune delle aree relative, saranno assunte a cura e spese dei privati facenti parte del comparto, con apposito atto di obbligo o convenzione.

Il rilascio del singolo Permesso di Costruire è subordinato alla cessione delle aree e all'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondo le modalità ed i tempi specificati nell'atto d'obbligo o nella convenzione.

ART. 9

CONTENUTI E CRITERI DELLA GESTIONE

9.1 Disciplina dei parcheggi

I parcheggi previsti dalle presenti Norme si suddividono nelle seguenti categorie:

- P1** Parcheggi di urbanizzazione primaria;
- P2** Parcheggi di urbanizzazione secondaria;
- P3** Parcheggi ed autorimesse di competenza degli edifici.



I parcheggi **P1** di urbanizzazione primaria, non sono individuati graficamente negli elaborati dello strumento urbanistico esecutivo. Essi sono parcheggi necessari a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano e sono considerati opere di urbanizzazione primaria e quindi la loro esistenza o la loro previsione, in opportuno raggio di accessibilità è necessaria per il rilascio della concessione. I parcheggi di tipo P1 sono di norma localizzate sul fronte strada al diretto servizio delle attività insediate, essi sono parcheggi di uso pubblico le cui aree vanno rese disponibili per tale uso, mediante atto d'obbligo unilaterale all'atto del rilascio della concessione, ed attrezzature contestualmente alle costruzioni.

L'entità dei parcheggi di urbanizzazione primaria, di tipo P1, viene fissata in rapporto ai diversi usi del territorio, previsti dallo specifico articolo delle presenti Norme, anche in funzione del tipo di intervento, rispettivamente di recupero o di nuova costruzione.

Per quanto riguarda gli interventi di recupero, i parcheggi P1 sono richiesti esclusivamente per gli interventi di ristrutturazione e per i cambiamenti di destinazione d'uso, ad esclusione degli interventi che riguardano i centri di antica formazione del capoluogo e di Appignano.

I parcheggi **P2** di urbanizzazione secondaria sono parcheggi di interesse più generale necessari per rendere organico e completo il sistema della mobilità e degli spazi di sosta.

Nell'aggregato urbano esistente i parcheggi di urbanizzazione secondaria sono individuati negli Elaborati Grafici del Piano.

Negli ambiti soggetti a prescrizioni esecutive di dettaglio essi sono previsti, come standard urbanistico, in misura proporzionale alla capacità insediativa, secondo quanto fissato dalle norme di zona ed eventualmente dagli Elaborati Grafici del Piano.

I parcheggi e le autorimesse **P3** di competenza dei singoli edifici, sono necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato.

Essi, se sono ricavati al coperto come autorimesse, oppure siano previsti come posti macchina scoperti adiacenti all'edificio, sono considerati a tutti gli effetti come parcheggi privati.

Il dimensionamento dei parcheggi di tipo **P3** è funzione della destinazione d'uso degli edifici, sia in caso di nuova costruzione che nel caso di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dell'immobile, nonché in rapporto ai diversi usi del territorio, anche in riferimento al comma precedente.

9.2 - Piani urbanistici di dettaglio

Nell'ambito dei compatti soggetti a prescrizioni esecutive di dettaglio, così come individuati dalla VARIANTE GENERALE AL P.R.E., ove insistano edifici la cui destinazione d'uso sia conforme alle norme di zona o che tale divenga in seguito agli interventi proposti, prima dell'attuazione dei compatti stessi, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché opere finalizzate all'esecuzione di adeguamento igienico, statico e tecnologico.

Salve diverse prescrizioni contenute nelle Norme di zona, in caso di interventi conformi alle destinazioni d'uso previste dalle stesse e compatibilmente con altri eventuali vincoli, sono ammessi altresì gli interventi di recupero e di ristrutturazione.

Qualora si tratti di piano di dettaglio di iniziativa privata per realizzare tali ultimi interventi i proprietari devono preliminarmente impegnarsi a partecipare pro quota al redigendo Piano urbanistico attuativo

del comparto di cui l'immobile fa parte , partecipando alle spese tecniche, consentendo le servitù eventualmente necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, quelle di transito attraverso parti comuni esistenti o da rendere tali, e quant'altro necessario per l'attuazione del Piano.

9.3 - Edifici esistenti in aree sottoposte a procedura di acquisizione pubblica mediante esproprio

Per gli edifici di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

9.4 - Applicazione completa dei parametri di utilizzazione fondiaria

Dalla data di adozione del presente strumento urbanistico, l'utilizzazione completa degli indici di utilizzazione fondiaria corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione sulle superfici stesse, salvo i casi di intervento di recupero dell'edilizia esistente ammessi, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà successivo.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare venga frazionata dopo l'adozione del presente strumento urbanistico il rapporto tra la superficie utile delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, non deve superare gli indici di utilizzazione fondiaria che competono, secondo le presenti norme alla zona oggetto dell'intervento.

ART. 10

INTERVENTI PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

10.1- Protezione del territorio dagli inquinamenti

Il P.R.E. persegue obiettivi di assoluta protezione del territorio da ogni forma di inquinamento o compromissione ambientale.

Le azioni di protezione antinquinamento riguardano in particolare:

- inquinamento da emissioni aeriformi e da rumore;
- inquinamento da scarichi liquidi.

1) Protezione del territorio da emissioni aeriformi e da rumore.

In tutto il territorio, le attività di qualunque tipo che presentino emissioni aeriformi in atmosfera, comunque derivanti da processo produttivo devono attenersi alle norme vigenti in materia. (L.615/66 ; D.P.R. n.203/88).

Le emissioni rumorose dovranno essere contenuti nei limiti dei 80 db e pertanto le attività che presentano cicli rumorosi più elevati dovranno dotarsi di impianti di insonorizzazione.

2) Protezione del territorio da scarichi liquidi.

In tutto il territorio la disciplina degli scarichi è regolata:

- dalla L. 152/99 e L.R. 60/2001 e successive modifiche e integrazioni, nonché dai relativi allegati;
- dalle norme edilizie;
- da tutte le altre disposizioni di leggi vigenti in materia.

Ai fini della protezione del territorio dagli scarichi delle acque di rifiuto, tutti i titolari di scarichi di qualsiasi tipo provenienti da insediamenti e/o complessi produttivi che hanno recapito in acque superficiali, in fognatura pubblica, sul suolo e nel sottosuolo sono tenuti alla richiesta preventiva di autorizzazione allo scarico ai sensi della L.R. 60/2001 nel testo vigente.

Per tutti gli scarichi devono essere rispettati i limiti di inquinamento previsti nella relativa autorizzazione e comunque con i limiti di accettabilità stabiliti dalla legge stessa. Valgono in materia inoltre quanto altro specificato nelle norme edilizie di seguito riportate.

10.2 - Tutela ambientale del territorio - Divieto di discarica e di deposito di materiali extra - agricoli

Lo strumento urbanistico tutela l'equilibrio ecologico ed ambientale nonché il paesaggio ed i beni culturali del territorio.

Per la tutela ambientale del territorio, gli elementi paesaggistici aventi un rilevante significato ambientale, i corsi e le zone d'acqua, nonché le relative sponde ed arginature, devono essere debitamente curate e conservate.

Le alberature di valore monumentale - paesaggistico nell'area urbana e nel territorio agricolo sono soggette a vincolo di conservazione. Le relative aree di pertinenza, intendendosi tali quelle ricadenti sotto lo sviluppo della chioma, sono prevalentemente inedificabili, ferma restando la possibilità, di computare la superficie fondiaria ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi urbanistici, nei casi e secondo le modalità, previste dalle presenti norme.

In tali aree di pertinenza, è vietata qualsiasi attività che possa compromettere la qualità ambientale e che possa comunque danneggiare le alberature stesse.

Qualora l'abbattimento o la modifica di tali alberature si rendesse necessario per il deperimento della stessa o per qualsiasi altra causa di forza maggiore, tali operazioni devono comunque essere sottoposte alla normativa di cui al successivo articolo.

Sono escluse da tutte le zone agricole le attività di discarica, deposito ed immagazzinamento di materiali di rifiuto che non hanno attinenza con le operazioni e produzioni agricole.

10.3 - Alberature — Arredo urbano

L'abbattimento di alberi ad alto fusto e la modifica di impianti colturali aventi carattere monumentale paesaggistico ovvero costituenti ambiti di rilevante interesse ambientale, è considerato intervento sottoposto ad autorizzazione, e come tale soggetto a particolari prescrizioni e limitazioni.

Ai fini dell'applicazione della presente normativa, non sono considerati alberi di alto fusto, sottoposti a particolare tutela, salvo il caso che costituiscano complessi arborei di rilevanza paesaggistica, le seguenti alberature:

- le essenze che risultano trapiantabili;

- gli alberi da frutto delle specie tipiche della zona o comunque normalmente coltivate;
- gli aceri, i lecci, i noci, gli olmi, i tassi, le robinie, i salici, i tigli, i pioppi cipressini e le altre specie assimilabili, quando hanno diametro del tronco, misurato a 1 m. dal piano di campagna, inferiore a m 0,20;
- i pioppi ed i pioppi ibridi di qualsiasi diametro.

Nei casi in cui per qualsiasi motivo l'intervento di abbattimento o di modifica delle alberature di carattere monumentale paesaggistico si renda inevitabile, la relativa autorizzazione può essere rilasciata sulla base di un progetto di risistemazione dell'ambiente che preveda, nei casi in cui ciò è possibile, il ripristino delle alberature con la piantumazione di essenze adeguate.



TITOLO III USI DEL TERRITORIO

ART. 11

DESTINAZIONE E CARATTERISTICHE DEGLI USI

Nei successivi punti del presente articolo vengono definiti diversi usi del territorio che costituiscono, opportunamente combinati, le destinazioni d'uso previste per le varie zone dallo strumento urbanistico.

Per gli specifici usi di seguito elencati vengono previsti nel successivo articolo 12 i parcheggi di urbanizzazione primaria P1 e i parcheggi privati P3 come definiti nel precedente articolo 9.1.

U1 - USI RESIDENZIALI

11. 1 - Abitazioni ordinarie (U1)

Vanno riferite a tale uso le abitazioni singole e plurifamiliari. Gli edifici di abitazione comprendono gli alloggi, intesi in senso stretto, gli spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, legnaie, etc.) gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali comuni, gioco bambini, lavanderie condominiali, etc.) e le autorimesse private.

E' ammessa la presenza di laboratori per il lavoro domestico per attività non nocive o moleste e nel rispetto delle Norme Edilizie.

11.2 - Abitazioni collettive: (U1.1)

Le abitazioni collettive comprendono: convitti, conventi, case di riposo, case per studenti, case di cura, e cliniche private, sedi carcerarie, etc., con riferimento sia alle zone notte, sia alle zone di soggiorno, sia ad altri servizi comuni.

U2 - USI RICETTIVI

11.3 - Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero (U2)

Le attività ricettive comprendono alberghi, ostelli, pensioni, locande, hotel, residence e country house, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, etc.) sia alle parti di servizio cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, etc.) sia spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale riunione, sale congressi, etc.).

U3 - USI PRODUTTIVI

Uso primario

11.4 - Agricoltura (U.3.1)

Le attività agricole comprendono le strutture, le attività e gli spazi connessi con l'agricoltura ed i suoli agricoli: la residenza degli addetti e dei loro familiari, eventuali spazi abitativi per l'esercizio dell'agriturismo, le coltivazioni intensive ed in serra, l'allevamento zootecnico, il rimessaggio dei macchinari ed il magazzinaggio dei prodotti, l'infrastrutturazione tecnica di difesa del suolo.

Si articola in:



- abitazioni rurali;
- manufatti connessi alla conduzione del fondo quali: silos, stalle, fienili, erbai, serre ricoveri per attrezzi, rimesse per macchine agricole, cantine, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo, e per la trasformazione dei prodotti agricoli, impianti tecnologici funzionali all'attività etc.

Possono essere compresi nelle superfici di cui al precedente comma anche locali per piccole attività artigianali di laboratorio, purché non abbiano carattere molesto e inquinante, non superino la dimensione massima di 150 mq. e rispondano ai requisiti richiesti dalle Norme Edilizie.

(Abitazioni recuperate ad uso civile e/o altri usi) Le abitazioni esistenti recuperate ad uso civile in conformità a quanto previsto dall'articolo delle presenti Norme, rappresentano un uso corrispondente a quello delle abitazioni di tipo U.1.

Gli edifici da recuperare ad uso diverso da quello agricolo, (compreso quello civile), non specificatamente indicati nelle cartografie del Piano, previa dimostrazione della non indispensabilità a tale uso (agricolo).

11.5 - Fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali e interaziendale ed Impianti tecnici e tecnologici (U3.2)

Tale uso comprende i fabbricati destinati a deposito attrezzi e materiali connessi con le attività agricole, rimesse per macchine agricole ed analoghe costruzioni assimilabili al servizio dell'azienda agricola singola o associata, piccoli ricoveri per l'allevamento di animali domestici strettamente necessari a per le sole esigenze familiari; strutture a carattere tecnico e tecnologico complementari alle attività agricole o zootecniche ed al servizio delle aziende singole o associate, ma non appartenenti ad una specifica azienda e quindi non comprese negli usi (U3). In tale uso sono compresi ad esempio, silos, depositi, rimesse per macchine agricole, serbatoi.

11.6 - Allevamenti zootecnici di tipo aziendale (U3.3)

Tale uso comprende allevamenti zootecnici di dimensioni superiori a quelle previste all'ultimo comma del precedente punto 2 ed avente carattere industriale, cioè con alimentazione del bestiame mediante razioni alimentari non prodotte nell'azienda (o prodotte in misura inferiore al 25% del totale in unità foraggere). Sono altresì compresi nell'uso gli edifici di servizio collegati, come al precedente punto.

Anche gli allevamenti industriali sono suddivisi nei tre casi:

- A 4.1 - allevamenti industriali bovini;
- A 4.2 - allevamenti industriali suini;
- A 4.3 - allevamenti industriali di altro tipo.

11.7 - Impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli zootecnici (U3.4)

Tale uso comprende le strutture di trasformazione e conservazione dei prodotti collegate con le aziende agricole singole o associate, quali caseifici, cantine, frigoriferi, etc. nonché le relative strutture complementari, compresa l'abitazione per il personale di custodia. Non sono invece comprese le strutture aventi carattere meramente industriale, le quali rientrano negli usi urbani di cui al precedente articolo.

11.8 -*Infrastrutture del territorio agricolo (U3.5)*

Tale uso comprende le infrastrutture di qualunque tipo al servizio del territorio e delle aziende agricole, quali ad esempio opere stradali, opere idrauliche, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, nonché le relative costruzioni complementari ed accessorie. Sono compresi anche gli impianti di depurazione dei rifiuti liquidi di carattere urbano o di carattere interaziendale.

Le opere relative a questo uso sono assentibili previa approvazione del progetto esecutivo delle opere previste dal Consiglio Comunale.

Nella redazione del progetto e nella esecuzione delle opere, devono essere altresì rispettate tutte le specifiche disposizioni in materia.

11.9 -*Altre opere di trasformazione del suolo agricolo (U3.6)*

In questo uso sono comprese opere di spostamento e risistemazione di terra, prelievi, escavazioni, perforazioni di pozzi, che siano finalizzate alle attività agricole, ma che per la loro entità siano eccedenti le normali tecniche e operazioni agronomiche. Tali opere devono comunque essere compatibili con le esigenze di tutela idrogeologica ed ambientale e di salvaguardia delle risorse naturali.

11.10 -*Agriturismo (U3.7)*

Tale uso comprende la ricezione turistica e i locali per la commercializzazione dei prodotti agricoli, nonché i locali per il ristoro, il tutto ad integrazione della normale attività agricola. Tale uso e' ammissibile nell'ambito delle aziende agricole, ai sensi della L.R. n. 18 del 24.01.1984, della L.R. n. 32 del 31.05.1994 come integrata e modificata dalle L.R. n. 12 del 04.03.1998 e dalla L.R. n. 7 del 06.03.1991.

11.11 -*Silvicoltura (U3.8)*

Comprende le attività relative al mantenimento, potenziamento e difesa delle aree boscate ed alla valorizzazione delle aree a potenzialità boschiva.

11.12- *Colture in vivaio e serra (U3.9)*

Comprende le attività relative alla semina ed alla coltivazione di specie vegetali prima del trapianto stabile. Vanno riferite a tale uso le serre ed i manufatti strettamente necessari allo svolgimento di tali attività.

11.13 -*Serre fisse (U3.10)*

Tale uso comprende le serre fisse aventi carattere di edificio o destinate alle colture ortofrutticole, floricole e vivaistiche.

Esso si distingue in due casi:

- 6.1 - Serre di tipo aziendale ed interaziendale, in quanto facenti parte di azienda agricola;
- 6.2 - Serre di tipo industriale, in quanto non facenti parte di azienda agricola.

11.14 -*Estrazione di materiali rocciosi (U3.11)*

Comprende le attività di estrazione e coltivazione delle cave a cielo aperto.

Uso secondario

11.15 -*Artigianato produttivo (U3.12)*

Comprende le attività artigianale di produzione di beni, con esclusione di quelle relative alla produzioni di servizi per la persona. Tale attività comprende tutti gli spazi funzionali allo svolgimento delle suddette



attività, delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto, gli spacci aziendali ed esportazione dei prodotti, della residenza degli addetti.

11.16 - Industria (U3.13)

Comprende le attività di produzione industriale manifatturiera, classificate come tali dagli elenchi ISTAT, e non riconducibili alle categorie artigianali. Tale attività comprendono tutti gli spazi funzionali allo svolgimento delle suddette attività, delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto, della ricerca e dello sviluppo, dei servizi per il personale, gli spacci aziendali ed esportazione dei prodotti, nonché per la residenza degli addetti.

Sono ammesse le industrie per la lavorazione di materiali metalliferi; industrie chimiche; industrie metal-meccaniche; industrie della costruzione, installazione di impianti e riparazione di materiale elettronico; industrie alimentari di base; industrie tessili; industrie delle pelli e del cuoio; industrie di calzature, abbigliamento ed articoli per la casa; industrie del legno e del mobile; industrie della carta, della stampa ed editori; industria della gomma e materie plastiche; industrie di produzione di oreficeria e bigiotteria, costruzione di strumenti musicali ed accessori, di giochi, giocattoli ed articoli sportivi; industrie di costruzione ed installazione di impianti per l'edilizia; sono compresi gli eventuali locali di esposizione, l'attività di vendita diretta al minuto di prodotti della produzione, gli spacci aziendali.

Uso terziario

11.17 - Terziario diffuso (U.3.14)

Comprende i piccoli uffici pubblici e gli studi professionali; agenzie immobiliari, turistiche e finanziarie; servizi culturali e ricreativi; servizi socio sanitari; attività amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere eminentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali sono funzionali ai suddetti usi organismi edilizi caratterizzati per un forte frazionamento delle singole attività. Sono compresi spazi di servizio e di supporto come archivi e locali per campionari e spazi tecnici.

11.18 - Terziario concentrato (U.3.15)

Comprende le attività di erogazione diretta dei servizi, comprensive di tutte le attività pubbliche con direzionalità a forte concorso di pubblico. Si intendono tali gli uffici di grande dimensione, le attività direzionali di carattere pubblico, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, quando presentano un elevato concorso di pubblico. Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività; gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori e di archivio, e gli spazi tecnici.

U4 - USI DI SERVIZIO

a) Servizi privati di tipo diffuso

11.19 - Pubblici esercizi (U.4.1)

I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar, sale di ritrovo, con esclusione dei locali per lo spettacolo e lo svago come locali da ballo e similari, con riferimento sia agli spazi destinati al pubblico, sia agli spazi di servizio, di supporto e di magazzino ed agli spazi tecnici. Sono ammesse modeste quote di attività ricettiva.



11.20 - Commercio diffuso (U.4.2)

Comprende le attività attinenti la vendita al minuto di qualsiasi prodotto e le esposizioni merceologiche. Vanno riferiti a tale uso esercizi commerciali al minuto ed esercizio di vicinato, di tipo alimentare ed extra-alimentare al minuto, agenzie e sportelli bancari, uffici postali, etc. e comprendono le superfici di vendita, le superfici di esercizio, di supporto e di magazzino, e gli spazi tecnici. Le attività commerciali al dettaglio non possono essere insediate in modo autonomo ma in modo integrato ad altri usi, come quello residenziale e ricettivo o come quelli di tipo terziario.

b) Servizi privati (altri)

11.21 - Attività commerciali complementari (U.4.3)

Le attività commerciali complementari comprendono attività come quelle per la vendita, la rappresentanza ed i servizi all'auto; la vendita e le mostre di prodotti per la casa, di elettrodomestici, di macchine utensili, di macchine agricole etc.

11.22 - Commercio concentrato integrato (U.4.4)

Comprende le attività commerciali e paracommerciali sviluppate su medie e grandi superfici quali grandi magazzini ed altre strutture di vendita specializzate, nei settori alimentari ed extra-alimentari, nei prodotti di largo consumo e di tipo raro, comprese le mostre, le esposizioni direttamente connesse alle attività commerciali, le agenzie, gli sportelli bancari gli uffici postali, etc. (sono comunque escluse le attività commerciali all'ingrosso). Esso è costituito dalle superfici di vendita, dagli spazi di servizio, di supporto e di magazzino, dalle mense ed altri servizi, dagli spazi tecnici.

11.23 - Attività commerciali all'ingrosso (U.4.5)

Le attività commerciali all'ingrosso comprendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extra-alimentari con i relativi spazi di servizio e di supporto, ed i relativi uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a modesti processi produttivi strettamente complementari con esclusione di attività commerciali al dettaglio.

11.24 - Artigianato di servizio (U.4.6)

L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppano attività produttive vere e proprie, l'artigianato di servizio alla residenza ed alle attività urbane in genere. Sono compresi gli spazi destinati alle attività artigianali gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

11.25 - Servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato (U.4.7)

I servizi per l'industria comprendono sedi per ricerca uffici per l'import export, per la gestione industriale, il marketing, il leasing, il factoring, uffici per l'elettronica applicata, ivi compresi i processi produttivi complementari, per l'innovazione, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione di servizi reali alle imprese.

Fanno parte del presente uso gli spazi destinati in senso stretto alle diverse attività gli spazi di supporto e di servizio, le mense, e altri servizi, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici.

c) Servizi pubblici o di uso pubblico

11.26 - Istruzione dell'obbligo e servizi all'infanzia (U.4.8)

Le attrezzature per l'istruzione dell'obbligo ed i servizi all'infanzia comprendono gli asili nido, le scuole materne, scuole primarie e scuole secondarie inferiori. Le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

11.27 - Istruzione superiore e speciale (U.4.9)

Le attrezzature per l'istruzione superiore comprendono le scuole oltre l'obbligo, in tutte le loro articolazioni, scuole medie superiori, scuole di specializzazione, scuole professionali, le sedi universitarie e per la ricerca.

Le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio (laboratori e strutture per la ricerca) e di supporto e gli spazi tecnici.

11.28 - Attrezzature sportive di base (U.4.10)

Comprende le attività di gioco e di sport organizzati senza fini di spettacolo. Vanno riferite a tale uso le palestre, le piscine i campi, le piste per la pratica sportiva all'aperto o al coperto, gli spogliatoi e i servizi igienici, le sedi dei circoli, i punti di ristoro per i praticanti, nonché le abitazioni per il personale di custodia.

11.29 - Verde pubblico attrezzato (U.4.11)

Comprende le aree di uso pubblico, sistematiche a parchi e a giardini, attrezzate per la ricezione, la sosta ed il gioco libero, il riposo, e funzionali al filtraggio degli agenti inquinanti, e alla creazione di paesaggi naturali e/o antropizzati.

11.30 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali (U.4.12)

Le attrezzature politico-istituzionali comprendono le sedi politiche, amministrative, sindacali di scala urbana e di rappresentanza, le sedi per gli uffici decentrati dello Stato, gli uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale. Le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici.

11.31 - Attrezzature socio-sanitarie di quartiere (U.4.13)

Le attrezzature socio-sanitarie comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, etc. Sono compresi altresì tutti gli usi o le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale di riunione, e sedi di rappresentanza, le mense ed i servizi del personale, gli spazi tecnici.

11.32 - Attrezzature culturali (U.4.14)

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni, culturali, ricreative per il tempo libero, musei, biblioteche, teatri, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

11.33 - Servizi religiosi (U.4.15)

Sono riferiti a tale uso gli edifici e le strutture per il culto e per le opere parrocchiali, gli istituti religiosi, educativi ed assistenziali, oltre agli spazi di servizio per l'esercizio del ministero pastorale, di attività educative, sociali e culturali senza fini di lucro.

11.34 - Cinema, teatri, locali per lo spettacolo (U.4.16)

Tali usi comprendono cinema, teatri, centri congressuali, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, con riferimento agli spazi destinati al pubblico, agli spazi di servizio e di supporto, ad uffici complementari e agli spazi tecnici.

11.35 - Macellazione (U.4.17)

Comprende le sedi destinate alla macellazione degli animali e della conservazione e commercializzazione delle carni.

11.36 - Esposizioni, mostre e fiere (U.4.18)

Comprendono gli spazi per esposizioni, mostre, fiere ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico, che agli spazi di servizio e di supporto, che ad uffici, agenzie ed altri usi complementari all'attività fieristica.

11.37 - Magazzini, depositi, stocaggi, centri merce (U.4.19)

Tali usi comprendono magazzini, depositi, stocaggi e centri merce. Questi, a cui possono accompagnarsi presenze parziali di commercio all'ingrosso e processi produttivi complementari, sono prioritariamente finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci. Essi comprendono le attività vere e proprie, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, gli uffici complementari e gli spazi tecnici.

11.38 - Sedi cimiteriali (U.4.20)

Sono comprese tutte le attrezzature e gli impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediate ed i servizi per il pubblico.

11.39 – Strutture funebri (U.4.21)

Sono comprese le strutture funebri per il commiato e le case funerarie così come definite agli artt. 36 e 37 di cui alla L.R. 41/2012 e alla D.G.R. 310 del 18/05/2018.

U 5 - USI PER INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO**11.40 - Impianti tecnici (U.5.1)**

Gli impianti tecnici comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo e alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, quali le centrali e sottocentrali tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili. Ne fanno parte altresì gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici.

11.41 - Attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani (U.5.2)

Le attrezzature funzionali comprendono: terminali delle linee di trasporto, sedi per le aziende di trasporto pubblico, centri funzionali urbani, oltre a tutti gli spazi complementari e di servizio, come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi di supporto e di servizio, mense e spazi tecnici.



11.42 - Parcheggi attrezzati di uso pubblico (U.5.3)

I parcheggi attrezzati di uso pubblico comprendono garage ed autorimesse entro e fuori terra, ed usi complementari ed accessori con rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici.

E' ammessa la presenza di officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici, fino ad una quota corrispondente al 20% della Su destinata alle autorimesse.

Rientrano nel conteggio della Superficie utile esclusivamente le autorimesse coperte entro e fuori terra.

11.43 - Distributori di carburante (U.5.4)

Sono comprese tutte le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, di servizio, di lavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali, limitate all'utenza automobilistica.

Gli usi di cui al presente articolo sono comunque regolati autonomamente dalle rispettive norme di legge.

11.44 - Mobilità pedonale e ciclabile (U.5.5)

Comprende i marciapiedi i portici, le gallerie, le piazze i percorsi pedonali e ciclabili in sede propria, nonché le strutture a verde e verde e di arredo.

11.45 - Mobilità meccanizzata (U.5.6)

Comprende le sedi viarie destinate alla circolazione dei veicoli pubblici e privati, gli spazi di sosta, gli spazi destinati al trasporto pubblico in sede propria, nonché gli spazi per i marciapiedi, e gli spazi per le strutture di verde di arredo.

11.46 - Deposito di rifiuti speciali (U.5.7)

Vanno riferite a tale uso le aree di deposito di rifiuti speciali quali: residui delle lavorazioni industriali, delle attività agricole, artigianali, commerciali e di servizio che, per materiali provenienti da demolizioni; macchinari ed apparecchiature non più utilizzabili; veicoli, rimorchi, e simili fuori uso e loro parti;

Vanno comprese le relative strutture provvisorie e di ricovero del personale, gli attrezzi e del macchinario per la gestione.

11.47 - Usi assimilabili per analogia

Ove si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti dalle presenti norme, il Comune procede per analogia, assimilando i suddetti usi a quelli previsti dal presente articolo aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi.

11.48 - Usi transitori di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche

In tutte le aree a destinazione pubblica o di uso pubblico che risultano libere, ovvero edificate, con destinazione d'uso non conforme alle prescrizioni delle presenti norme la VARIANTE GENERALE AL P.R.E. stabilisce che in via transitoria, sentita la C. E. U. il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può autorizzare eventuali utilizzazioni private delle aree stesse, limitatamente a delle opere precarie che non contrastano con il decoro urbano, che non producano disturbi e intralci alla circolazione.

L'autorizzazione è a titolo precario e si intende rilasciata a condizione che la stessa decada a tutti gli effetti con la deliberazione del Consiglio Comunale che dà inizio all'infrastrutturazione dell'area.

Il richiedente inoltre si deve impegnare a restituire l'area in pristino alle condizioni originarie, provvedendo a sue cure e spese alla rimozione di eventuali rottami e alla risistemazione del terreno.

In ogni caso il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può procedere alla revoca dell'autorizzazione, qualora l'utilizzazione contrasta con quanto rilasciato.

ART. 12

PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E PARCHEGGI PRIVATI

La quantità di aree per parcheggi P.1 (di urbanizzazione primaria) e P.3 (parcheggi privati), così come definiti dallo art. 9.1 delle presenti norme, fissate per gli specifici usi consentiti nelle varie zone, dallo strumento urbanistico sono riportate nella seguente tabella (In ogni caso deve essere garantito uno spazio adibito parcheggio P.1 in misura di 18 mq. per ogni unità immobiliare).

Gli spazi per parcheggi includono gli spazi per la sosta dei veicoli (minimo 2,50 x 5,50 ciascuno), quelli necessari alle manovre per l'accesso e la distribuzione dei veicoli.

TAB .1 quantità minime di aree di parcheggio per ciascun uso del territorio

| USI DEL TERRITORIO (art. 11) | RECUPERO | | NUOVA COSTRUZIONE | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----|
| | Parcheggi primari | Parcheggi privati | Parcheggi primari | Parcheggi Privati | |
| | P1 | P3 | P1 | P3 | |
| | mq x100mq di Su | |
| 1) Abitazioni ordinarie | U.1 | -- | 15 | -- | 30 |
| 2) Abitazioni collettive | U.1.1 | 20 | 20 | 20 | 40 |
| 3) Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alb. | U.2 | -- | 15 | 20 | 30 |
| 4) Agricoltura | U.3.1 | -- | 20 | -- | 30 |
| 5) Fabbricati e strutture di servizio alle az. agr. | U.3.2 | -- | 10 | -- | 15 |
| 6) Allevamenti zootecnici di tipo aziendale | U.3.3 | -- | 10 | -- | 15 |
| 7) Impianti produttivi aziendali e interaziendale, per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli zootecnici | U.3.4 | -- | 10 | -- | 20 |
| 8) Infrastrutture del territorio agricolo | U.3.5 | -- | 10 | -- | 15 |
| 9) Altre opere di trasformazione del suolo agricolo | U.3.6 | -- | -- | -- | -- |
| 10) Agriturismo | U.3.7 | -- | 20 | -- | 30 |
| 11) Silvicolatura | U.3.8 | -- | -- | -- | -- |
| 12) Colture in vivaio e serra | U.3.9 | -- | -- | -- | -- |
| 13) Serre fisse | U.3.10 | -- | -- | -- | -- |
| 14) Estrazione di materiali rocciosi | U.3.1 | -- | -- | -- | -- |
| 15) Artigianato produttivo | U.3.12 | -- | -- | 25 | 25 |
| 16) Industria | U.3.13 | 15 | 15 | 25 | 25 |
| 17) Terziario diffuso | U.3.14 | -- | 15 | -- | 30 |
| 18) Terziario concentrato | U.3.15 | 10 | 20 | 40 | 40 |
| 19) Pubblici esercizi | U.4.1 | 10 | 15 | 50 | 30 |
| 20) Commercio diffuso | U.4.2 | 25 | 20 | 60 | 30 |
| 21) Attività commerciali complementari | U.4.3 | 25 | 20 | 60 | 30 |
| 22) Commercio concentrato integrato | U.4.4 | 25 | 15 | 100 | 30 |
| 23) Attività commerciali all'ingrosso | U.4.5 | 25 | 15 | 50 | 30 |
| 24) Artigianato di servizio | U.4.6 | -- | -- | 35 | 25 |
| 25) Servizi all'industria, ricerca, terziario avanzato | U.4.7 | 15 | -- | 15 | 25 |
| 26) Istruzione dell'obbligo e servizi all'infanzia | U.4.8 | 15 | 15 | 30 | 25 |
| 27) Istruzione superiore speciale | U.4.9 | 15 | 15 | 30 | 25 |
| 28) Attrezzature sportive di base | U.4.10 | 15 | -- | 30 | -- |
| 29) Verde pubblico attrezzato | U.4.11 | -- | -- | 10 | |
| 30) Attrezzature politiche-amministrative e sedi ist. | U.4.12 | 25 | 10 | 30 | 25 |
| 31) Attrezzature socio-sanitarie di quartiere | U.4.13 | 30 | -- | 40 | 25 |
| 32) Attrezzature culturali | U.4.14 | -- | -- | 30 | 25 |
| 33) Servizi religiosi | U.4.15 | 15 | -- | 30 | -- |
| 34) Cinema, teatri, locali per lo spettacolo | U.4.16 | 50 | 15 | 100 | 30 |
| 35) Macellazione | U.4.17 | -- | 10 | -- | 20 |
| 36) Esposizioni, mostre e fiere | U.4.18 | 50 | 30 | 100 | 30 |
| 37) Magazzini, depositi, stoccaggi, centri merce | U.4.19 | 40 | 15 | 40 | 25 |
| 38) Sedi cimiteriali | U.4.20 | 15 | -- | 30 | -- |
| 39) Strutture funebri | U.4.21 | 30 | -- | 60 | -- |
| 40) Impianti tecnologici | U.5.1 | -- | -- | -- | 15 |
| 40) Attrezzature funzionali e servizi tecnici urbani | U.5.2 | 30 | -- | 50 | 20 |
| 41) Parcheggi attrezzati di uso pubblico | U.5.3 | -- | -- | -- | -- |
| 42) Distributori carburante | U.5.4 | 25 | -- | 30 | -- |
| 43) Mobility pedonale e ciclabile | U.5.5 | -- | -- | -- | -- |
| 44) Mobility Meccanizzata | U.5.6 | -- | -- | -- | -- |
| 45) Deposito di rifiuti speciali | U.5.7 | -- | -- | -- | 15 |

TITOLO IV ARTICOLAZIONE IN ZONE

ART. 13

DISTINZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DEGLI INSEDIAMENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, il territorio comunale viene distinto nelle planimetrie in:

1) ZONE RESIDENZIALI

ZONA “A” - INSEDIAMENTI DI ANTICA FORMAZIONE

(comprende i due nuclei di tessuto storico relativi al centro del Capoluogo e della frazione di Appignano, in tali ambiti si intende salvaguardare l'esistente patrimonio edilizio storico ed i beni storico-artistici);

ZONA “B” - INSEDIAMENTI DI RECENTE FORMAZIONE URBANIZZATI

(comprende gli ambiti del tessuto urbano già urbanizzati, siano essi già consolidati che di recente formazione in fase di completamento);

ZONA “C” - INSEDIAMENTI DI NUOVO IMPIANTO

(comprende le zone di espansione residenziale di nuovo impianto poste in adiacenza agli insediamenti esistenti e collegati con gli stessi sia per l'aspetto morfologico che funzionale)

2) ZONE PRODUTTIVE

ZONA “D” - INSEDIAMENTI A CARATTERE PRODUTTIVO:

Sottozona D1 – COMMERCIALE-DIREZIONALE DI RECENTE FORMAZIONE

Sottozona D2 - COMMERCIALE -DIREZIONALE DI NUOVO IMPIANTO

Sottozona D3 - INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI RECENTE FORMAZIONE

Sottozona D4 - INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO

Sottozona D5 - ARTIGIANALE-COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO

Sottozona D6 - TURISTICO-RICETTIVA

Sottozona D7 – STRUTTURE FUNEBRI

ZONA “E” - TERRITORIO AGRICOLO PRODUTTIVO E IMPRODUTTIVO:

Sottozona E1- AGRICOLA DI TUTELA dei caratteri naturali e di potenziale rischio geologico ed idrogeologico

Sottozona E2- AGRICOLA DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE



Sottozona E3- AGRICOLA NORMALE DI CONTROLLO IDROGEOLOGICO

3) ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

ZONA “F” - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE D'INTERESSE GENERALE

Sottozona F1- CIMITERIALE

Sottozona F2- SPORTIVA

ZONA “G”- AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE LOCALE (STANDARDS URBANISTICI, ART.3 D.M. 1444/68)

IC - AR -Attrezzature di interesse comune;

I -Attrezzature per l'istruzione;

P -Parcheggi;

VA -Verde pubblico attrezzato;

ZONA “H”-AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

-Servizi ed impianti tecnologici;

-Servizi alla mobilità;

-Viabilità e parcheggi;

4) VINCOLI

- zone a vincolo archeologico;

- zone a vincolo di beni architettonici puntuali;

- zone a vincolo Idrogeologico (RD 3267/23)

- zone a vincolo di rispetto cimiteriale;

- zone di rispetto stradale;

- zone a verde privato;

- zone a verde stradale;

5) PERIMETRI

- zone con prescrizioni esecutive già vigenti;

- compatti progettazione unitaria;

- centri abitati;

- territorio comunale;

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE DIVERSE ZONE

CAPO I ZONE URBANE RESIDENZIALI

ART. 14

ZONE RESIDENZIALI

Comprendono l'insieme delle aree destinate principalmente all'uso abitativo che, a seconda delle caratteristiche specifiche delle singole zone, può essere integrato da usi complementari di servizio e produttivi.

Gli usi come definiti nel precedente articolo 11, complessivamente ammessi (previsti e compatibili) nelle zone residenziali sono i seguenti:

| | |
|---|----------|
| Abitazioni ordinarie | (U.1) |
| Abitazioni collettive | (U.1.1) |
| Abitazioni ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero | (U.2) |
| Artigianato produttivo | (U.3.12) |
| Terziario diffuso | (U.3.14) |
| Terziario concentrato | (U.3.15) |
| Pubblici esercizi | (U.4.1) |
| Commercio diffuso | (U.4.2) |
| Attività commerciali complementari | (U.4.3) |
| Artigianato di servizio | (U.4.6) |
| Servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato | (U.4.7) |
| Attrezzature socio-sanitarie di quartiere | (U.4.13) |
| Attrezzature culturali | (U.4.14) |
| Cinema, teatri e locali per lo spettacolo | (U.4.16) |
| Parcheggi attrezzati | (U.5.3) |

Nelle singole zone, di cui ai successivi articoli, vengono definiti gli usi previsti zona per zona. Gli usi facenti parte dell'elenco di cui sopra ma non richiamati nei diversi articoli successivi, sono da ritenersi compatibili con la zona solo in quanto eventualmente preesistenti, mentre non è prevista la possibilità di nuovo insediamento.



AREE ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE

ART. 15

NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE - ZONA "A"

La zona comprende i due nuclei storici relativi al centro del Capoluogo e della frazione di Appignano. In tali ambiti si intende salvaguardare l'esistente patrimonio edilizio storico ed i beni di interesse architettonico; I due ambiti individuati concorrono singolarmente alla formazione di un unico insieme di valore architettonico - ambientale.

In tali zone gli interventi edilizi ed urbanistici sono subordinati alla preventiva adozione di Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente che interassi l'intero ambito perimetrato.

I contenuti di detto piano di dettaglio dovranno essere conformi a quanto previsto dagli art. 26, 27 e 28 della L.R.18/83 e successive modificazioni;

Nella redazione del Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio dei seguenti beni storico-architettonici: Chiesa di S. Nicola del XVIII sec.; Porta settentrionale del CS del Capoluogo; Fortificazione del CS del Capoluogo; Torre Circolare del XIV-XV sec. di Appignano, è prescritta una apposita schedatura con relativa specifica normativa finalizzata alla conservazione e tutela dei suddetti beni.

Gli usi previsti sono i seguenti:

| | |
|---|----------|
| Abitazioni ordinarie | (U.1) |
| Abitazioni collettive | (U.1.1) |
| Abitazioni ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero | (U.2) |
| Terziario diffuso | (U.3.14) |
| Pubblici esercizi | (U.4.1) |
| Commercio diffuso | (U.4.2) |
| Attività commerciali complementari | (U.4.3) |
| Artigianato di servizio | (U.4.6) |
| Attrezzature politiche amministrative e sedi istituzionali | (U.4.12) |
| Attrezzature socio-sanitarie di quartiere | (U.4.13) |
| Attrezzature culturali | (U.4.14) |
| Cinema, teatri e locali per lo spettacolo | (U.4.16) |
| Parcheggi attrezzati | (U.5.3) |



Gli interventi ammessi, nelle more della redazione del suddetto strumento attuativo di dettaglio, sono i seguenti:

- Interventi di manutenzione ordinaria;
- Interventi di manutenzione straordinaria;
- Interventi di restauro e risanamento conservativo;

A tali interventi, così come definiti dall'art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n°380, potranno essere ulteriormente integrate le opere edili funzionali a:

1) il cambio di destinazione d'uso dei piani terra, nel rispetto degli usi ammissibili sopra esposti, o in funzione dell'incremento delle superfici accessorie per la realizzazione di autorimesse al servizio delle abitazioni, a condizione che:

a) la dimensione delle aperture poste al piano terra non superino la larghezza di mt. 1,80 per tutte le destinazioni d'uso compatibili e di mt. 2,30 per le sole autorimesse;

2) l'apertura di nuove finestre, sulle facciate non principali prospettanti vicoli secondari, a condizione che:

a) la loro dimensione in larghezza non sia superiore a metri 1,00;

b) si conservi un rapporto, tra la somma delle aperture sul piano interessato e la superficie dell'intera facciata del piano stesso, inferiore ad 1/4 ;

3) la realizzazione di balconi a condizione che:

a) abbiano un aggetto massimo non superiore ad un metro;

b) una larghezza massima, coincidente con la larghezza della finestra o al massimo incrementata di 50 cm. per lato;

c) gli elementi di protezione (ringhiere) siano realizzate in ferro lavorato secondo i canoni della tradizione locale;

4) il frazionamento delle unità immobiliari e/o la modifica delle distribuzione interna con eventuale integrazione igienico-sanitaria, a condizione che:

a) non si alterino gli elementi tipologici dell'edificio;

b) non comporti sostanziali modifiche degli elementi strutturali;

In tutti gli interventi deve essere posta particolare attenzione nella definizione degli elementi a vista dell'involucro esterno degli edifici al fine di conservare i caratteri storici preesistenti.

Pertanto i sopra citati interventi si renderanno ammissibili unicamente a condizione che nell'unità edilizia interessata, si rispetti la normativa antisismica, non si alteri la sagoma del fabbricato, si demoliscano tutte le superfetazioni estranee alla costruzione originaria e si utilizzino materiali, finiture, e soluzione tecnico costruttive, rispondenti alla tradizione storica locale.

Al fine esemplificativo si riportano i materiali e le finiture estranei alla tradizione locale, dei quali è fatto divieto d'uso:

- chiusure realizzate con infissi in alluminio anodizzato o in plastica ;
- elementi di oscuramento realizzati con tapparelle in plastica ;
- grondaie e discendenti in plastica o in lamiera zincata ;
- elementi aggettanti e/o balconi in c.l.s ;
- chiusure ai piani terra realizzate con serrande in ferro o alluminio;
- rivestimenti in pietra naturale levigata;
- parapetti ciechi di balconi e terrazze in c.a. o intonacati
- chiusure di logge con infissi;
- finiture a quarzo plastico delle superfici intonacate;
- tinte esterne a base di smalti murali resino-plastici;

TESSUTO URBANO ESISITENTE

ART. 16

INSEDIAMENTI DI RECENTE FORMAZIONE URBANIZZATI - ZONA "B"

Comprende gli ambiti del tessuto urbano urbanizzati, siano essi già consolidati, che di recente formazione in fase di completamento;

In tali zone è predominante la presenza di edifici isolati mono o plurifamiliari, che hanno già, definito l'assetto complessivo delle località stesse, con destinazione residenziale e attività varie di servizio complementari alla residenza.

Gli interventi edificatori consentiti sono di tipo diretto: (demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento, nuove edificazioni) e sono regolati dai seguenti parametri edilizi:

Capoluogo

| | | |
|----|--|--------------|
| Uf | indice di utilizzazione fondiaria | 0,67 mq./mq. |
| H | altezza massima degli edifici | ml. 10,50 |
| Rc | rapporto massimo di copertura | 0,35 mq./mq. |
| Ps | rapporto minimo di permeabilità al suolo | 0,35 mq./mq. |
| VI | indice visuale libera | 0,50 ml./ml. |

| | | |
|-----|--|--|
| D | a) distacco tra pareti finestrate e pareti edifici antistanti b) distacco dai confini di proprietà c) distacco dai cigli stradali d) distacco dai confini urbanistici aderenza al verde <u>privato ed alle zone agricole se della stessa proprietà</u> | ml. 10,00 ml. 5,00 ml. 5,00 ml. 5,00 o in |
| P | parcheggi come da art. 12 delle presenti norme | |
| Vpr | verde permeabile | 0,20 mq/mq. |

Ip indice di piantumazione: 1 albero di alto fusto ed 1 a medio fusto ogni 80 mq. di superficie utile edificata

Frazioni

| | | |
|-----|--|--|
| Uf | indice di utilizzazione fondiaria | 0,50 mq./mq. |
| H | altezza massima degli edifici | ml. 10,50 |
| Rc | rapporto massimo di copertura | 0,35 mq./mq. |
| Ps | rapporto minimo di permeabilità al suolo | 0,35 mq./mq. |
| VI | indice visuale libera | 0,50 ml./ml. |
| D | a) distacco tra pareti finestrate e pareti edifici antistanti b) distacco dai confini di proprietà c) distacco dai cigli stradali d) distacco dai confini urbanistici aderenza al verde <u>privato ed alle zone agricole se della stessa proprietà</u> | ml. 10,00 ml. 5,00 ml. 5,00 ml. 5,00 o in |
| P | parcheggi come da art. 12 delle presenti norme | |
| Vpr | verde permeabile | 0,20 mq/mq; |

Ip indice di piantumazione: 1 albero di alto fusto ed 1 a medio fusto ogni 80 mq. di superficie utile edificata

Gli usi previsti sono i seguenti:

| | |
|---|----------|
| Abitazioni ordinarie | (U.1) |
| Abitazioni collettive | (U.1.1) |
| Abitazioni ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero | (U.2) |
| Artigianato produttivo | (U.3.12) |
| Terziario diffuso | (U.3.14) |

| | |
|--|----------|
| Terziario concentrato | (U.3.15) |
| Pubblici esercizi | (U.4.1) |
| Commercio diffuso | (U.4.2) |
| Attività commerciali complementari | (U.4.3) |
| Artigianato di servizio | (U.4.6) |
| Servizi all'industria, ricerca, terziario avanzato | (U.4.7) |
| Attrezzature politiche amministrative e sedi istituzionali | (U.4.12) |
| Attrezzature socio-sanitarie di quartiere | (U.4.13) |
| Attrezzature culturali | (U.4.14) |
| Cinema, teatri e locali per lo spettacolo | (U.4.16) |
| Parcheggi attrezzati | (U.5.3) |

16.a NORME GENERALI SUGLI INTERVENTI EDILIZI - ZONA "B"

1) Gli interventi edilizi in tale zona possono avvenire per singola proprietà oppure unitariamente ed estesi a più proprietà limitrofe. In tal caso, ove per garantire un assetto unitario dell'intervento fra due o più unità edilizie interessanti almeno due lotti, si proponesse una progettazione unitaria con previsione di accorpamento, l'indice di utilizzazione fondiaria Uf è aumentato del 20%.

2) Per gli edifici esistenti ad un piano (terra o rialzato) regolarmente autorizzati o condonati, è consentita la sopraelevazione fino a due piani con un'altezza massima di ml. 8,00 e con la superficie edificabile complessiva dell'edificio, compresa quella esistente, non può essere superiore a 250 mq. Tali sopraelevazioni devono comunque rispettare tutte le distanze dai confini e dai fabbricati adiacenti così come stabilito dal D.M. 1444/68. Devono essere altresì previsti spazi per il parcheggio come indicato nelle norme generali. Tale sopraelevazione deve essere contenuta entro la sagoma d'ingombro planimetrico del fabbricato esistente. Detta sopraelevazione non è cumulabile con il premio di superficie utile "una tantum" del presente articolo. Sono, inoltre, fatte salve le norme del Codice Civile.

3) Nel caso di una nuova costruzione che fronteggi con una parete non finestrata un fabbricato con parete finestrata, legittimamente costruito prima dell'adozione della presente Variante Generale 2020 di PRE, è consentita una distanza dai confini pari ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza dell'edificio più alto ed in ogni caso mai inferiore a mt. 5,00 dal confine e a mt 10,00 dal fabbricato;

4) Per gli interventi di risanamento, ammodernamento ed adeguamento degli edifici esistenti per far fronte alle esigenze elementari dell'abitazione, è consentito in conformità al C.C. un premio di Su da utilizzare "una tantum" in ragione dei seguenti parametri:

-100% della superficie utile esistente per gli edifici con Su inferiore a 100 mq;

-50% della superficie utile esistente per gli edifici con Su inferiore a 150 mq;

-30% della superficie utile esistente per gli edifici con Su inferiore a 200 mq;

Le parti non residenziali incompatibili con la destinazione residenziale, possono essere ristrutturate, senza incrementi della Superficie utile esistente.

Il premio suddetto non può interessare i piani superiori al 3°; e può introdurre al massimo un solo nuovo piano.

5) Per le attività artigianali esistenti legittimamente autorizzate, con esclusione di quelle con lavorazioni nocive, inquinanti e comunque non compatibili con la residenza, sono ammessi interventi di adeguamento igienico sanitario e/o funzionale con un premio di superficie “Una tantum” pari al 30% della Su esistente.

6) le aree destinate alla viabilità, individuate negli elaborati di PRE, qualora vengono cedute volontariamente e gratuitamente all’Amministrazione Comunale sono assimilabili a superficie fondiaria con indice di utilizzazione pari a quello del lotto cedente; mentre per le aree a verde ed a parcheggio ed a verde stradale qualora vengono cedute volontariamente e gratuitamente all’Amministrazione Comunale sono assimilabili a superficie fondiaria con indice di utilizzazione pari ad ½ di quello del lotto cedente.

7) I nuovi fabbricati o nell’ampliamento dei fabbricati esistenti possono essere realizzati anche a confine rispetto al limite o “confine urbanistico”, fermo restando le distanze così come stabilito dal D.M. 1444/68.

8) Nelle aree di completamento che si attestano lungo la viabilità di nuova previsione o da ampliare, i proprietari delle stesse devono provvedere alla cessione delle relative aree destinate a pubblica viabilità o a pubblico parcheggio che prospettano il lotto edificabile e insistono sulla loro proprietà.

Nell’ambito di dette zone, nel caso che l’intervento pubblico debba eseguirsi sulle aree individuate dal piano come aree a destinazione pubblica, prima che il privato titolare dell’area a completamento abbia intenzione di edificare, egli, su richiesta dell’Amministrazione Comunale, può cedere gratuitamente l’area a destinazione pubblica acquisendo il diritto alla edificabilità dell’area ed alla trasferibilità, su quel lotto, della potenzialità edificatoria assegnata all’area a destinazione pubblica ceduta all’Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui il privato non intenda cedere gratuitamente l’area a destinazione pubblica, l’Amministrazione Comunale utilizzerà le procedure acquisitive dell’esproprio, pertanto l’area pubblica unitamente al lotto edificabile perderanno la loro potenzialità edificatoria che comunque potrà essere acquistata dal proprietario versando all’Amministrazione Comunale una somma risultante dal valore pari al doppio di quello determinato espropriando l’area pubblica.

È fatta salva la possibilità da parte dei privati, previo accordo con l’Amministrazione Comunale, realizzare le opere sulle aree pubbliche a scomputo degli oneri dovuti.

Tale possibilità dovrà essere sancita da apposita convenzione preordinata al rilascio del permesso di costruire nella quale i privati si impegnano a cedere gratuitamente l’area ed eventualmente, raggiunto l’accordo, a procedere all’attuazione delle medesime opere.

Qualora il valore delle opere da eseguire risultasse inferiore agli oneri di urbanizzazione dovuti il concessionario dovrà versare la differenza.

AREE DI NUOVO IMPIANTO URBANO

ART. 17

INSEDIAMENTO DI NUOVO IMPIANTO "ZONA "C"

Riguarda zone non edificate limitrofe agli insediamenti già esistenti e collegati con gli stessi sia per quanto riguarda l'aspetto morfologico che funzionale. In tale zona il piano si attua mediante intervento unitario nel rispetto delle indicazioni riportate nelle schede specifiche di ciascun comparto.

I compatti edificatori di cui all'art. 23 della Legge n. 1150/1942 e successive modificazioni, nonché dell'art. 26 della Legge Regionale n. 18/1983, sono individuati nella cartografia di VARIANTE GENERALE AL P.R.E., con una specifica perimetrazione e un numero progressivo corrispondente alle "schede di comparto urbanistico", al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati, nelle zone soggette ad interventi di nuova edificazione.

Il rilascio delle concessioni per la realizzazione dei singoli edifici è subordinato alla cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica (verde, parcheggi e viabilità) ed alla assunzione degli obblighi per la esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione secondo le modalità e i tempi specificati nell'atto unilaterale, ovvero nella convenzione, in conformità con le presenti norme e relativi allegati.

All'interno delle zone di nuovo impianto con comparto, sono consentiti anche insediamenti di edilizia convenzionata e/o sovvenzionata, tale tipo di edilizia sarà soggetta a specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale su richiesta del consorzio dei proprietari il quale indicherà sull'intero comparto, i quantitativi e gli edifici interessati da tale edilizia.

Gli interventi sono del tipo diretto, previo convenzionamento con l'Ente Pubblico di cui allo schema allegato alle presenti norme, con l'applicazione degli indici specificatamente riportati; I lotti (unità minimi di intervento sono quelli indicati nelle "schede di comparto urbanistico",

Gli stessi sono accorpabili, allorquando si ravveda la necessità motivata da specifiche esigenze.

La zona a comparto può essere oggetto di modifiche da parte del consorzio di proprietari per quanto riguarda la distribuzione delle aree, pubbliche e/o private, fermo restando le quantità delle stesse.

In tal caso la nuova proposta insediativa sarà sottoposta all'esame dell'Amministrazione comunale che, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, la sottoporrà all'approvazione della Giunta Comunale.

In tali zone è consentita anche l'attuazione parziale mediante sub comparto purché tale attuazione garantisca l'individuazione di spazi pubblici proporzionali alla superficie fondiaria da edificare, ed i lotti dei quale si chiede l'attuazione parziale siano accessibili.

In caso di attuazione di sub comparto (unità minima d'intervento) deve essere, obbligatoriamente, confermata la localizzazione delle aree edificabili e delle aree di cessione, così come l'esatta collocazione dei parcheggi, del verde e della viabilità, come graficizzato nella scheda generale di comparto. La modifica di localizzazione delle aree pubbliche è ammissibile solo nel caso di attuazione dell'intero comparto a progettazione unitaria

Gli interventi edificatori e gli usi previsti in questa zona, sono così regolati:

Capoluogo - Appignano

| | | |
|----|---|--------------|
| Ut | indice di utilizzazione territoriale | 0,40 mq./mq. |
| H | altezza massima degli edifici | ml. 10,50 |
| Rc | rapporto massimo di copertura | 0,35 mq./mq. |
| Ps | rapporto minimo di permeabilità al suolo | 0,35 mq./mq. |
| VI | indice visuale libera | 0,50 ml./ml. |
| D | a) distacco tra pareti finestrate e pareti edifici antistanti | ml. 10,00 |
| | b) distacco dai confini di proprietà | ml. 5,00 |

o in aderenza al verde privato ed alle zone agricole se della stessa proprietà

| | | |
|-----|--|-------------|
| c) | distacco dai cigli stradali | ml. 5,00 |
| P | parcheggi come da art. 12 delle presenti norme | |
| Vpr | verde permeabile | 0,20 mq/mq; |
| Ip | indice di piantumazione: 1 albero di alto fusto ed 1 a medio fusto ogni 80 mq. di superficie utile edificata | |

Frazione Piani

| | | |
|----|---|--------------|
| Ut | indice di utilizzazione territoriale | 0,40 mq./mq. |
| H | altezza massima degli edifici | ml. 10,50 |
| Rc | rapporto massimo di copertura | 0,35 mq./mq. |
| Ps | rapporto minimo di permeabilità al suolo | 0,35 mq./mq. |
| VI | indice visuale libera | 0,50 ml./ml. |
| D | a) distacco tra pareti finestrate e pareti edifici antistanti | ml. 10,00 |
| | b) distacco dai confini di proprietà | ml. 5,00 |

o in aderenza al verde privato ed alle zone agricole se della stessa proprietà

| | | |
|-----|--|-------------|
| c) | distacco dai cigli stradali | ml. 5,00 |
| P | parcheggi come da art. 12 delle presenti norme | |
| Vpr | verde permeabile | 0,20 mq/mq; |
| Ip | indice di piantumazione: 1 albero di alto fusto ed 1 a medio fusto ogni 70 mq. di superficie utile edificata | |

Gli usi previsti sono i seguenti:

| | |
|---|----------|
| Abitazioni ordinarie | (U.1) |
| Abitazioni collettive | (U.1.1) |
| Abitazioni ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero | (U.2) |
| Terziario diffuso | (U.3.14) |
| Terziario concentrato | (U.3.15) |
| Pubblici esercizi | (U.4.1) |
| Commercio diffuso | (U.4.2) |
| Attività commerciali complementari | (U.4.3) |
| Artigianato di servizio | (U.4.6) |
| Servizi all'industria, ricerca, terziario avanzato | (U.4.7) |
| Attrezzature politiche amministrative e sedi istituzionali | (U.4.12) |
| Attrezzature socio-sanitarie di quartiere | (U.4.13) |
| Attrezzature culturali | (U.4.14) |
| Cinema, teatri e locali per lo spettacolo | (U.4.16) |
| Parcheggi attrezzati | (U.5.3) |

N.B. gli usi diversi dall'(U1) non possono superare 1/3 della Su

Per quanto riguarda gli usi commerciali e produttivi si precisa che tali destinazione per i nuovi interventi è limitata al solo piano terra con espansione fino al primo piano senza assumere il carattere di prevalenza all'interno del nuovo fabbricato .



CAPO II INSEDIAMENTI A CARATTERE PRODUTTIVO -ZONA "D"

Le zone produttive risultano prevalentemente dislocate in zone specifiche, secondo la loro particolarità, ed in alcuni casi integrate con il tessuto urbano residenziale, esse si dividono in:

- sottozona D1 - Commerciale - Direzionale di recente formazione;
- sottozona D2 - Commerciale - Direzionale di nuovo impianto
- sottozona D3 - Industriale - Artigianale di recente formazione
- sottozona D4 - Industriale - Artigianale di nuovo impianto
- sottozona D5 - Artigianale -Commerciale di completamento
- sottozona D6 - Turistico -Ricettiva

ART. 18

COMMERCIALE-DIREZIONALE DI RECENTE FORMAZIONE -ZONA "D1"

La zona comprende le aree urbanizzate in via di completamento destinate prevalentemente ad attività specializzate (attività commerciali, attività terziarie, sedi amministrative finanziarie, assicurative, e bancarie, sportelli bancari, sedi per operatori economici e relativi servizi, residenze di servizio, ecc.)

Gli interventi edificatori e gli usi previsti in questa zona, sono di tipo diretto e così regolati:

| | | |
|----|---|--------------|
| Uf | indice di utilizzazione fondiaria | 0,67 mq./mq. |
| H | altezza massima degli edifici | ml. 10,50 |
| Rc | rapporto massimo di copertura | 0,50 mq./mq. |
| Ps | rapporto minimo di permeabilità al suolo | 0,25 mq./mq. |
| VI | indice visuale libera | 1,00 ml./ml. |
| D | a) distacco tra pareti finestrate e pareti edifici antistanti | ml. 10,00 |
| | b) distacco dai confini di proprietà | ml. 5,00 |
| | <u>o in aderenza al verde privato ed alle zone agricole se della stessa proprietà</u> | |
| | c) distacco dai cigli stradali | ml. 5,00 |
| P | parcheggi come da art. 12 delle presenti norme | |

| | | |
|-----|---|-------------|
| Vpr | verde permeabile | 0,15 mq/mq; |
| Ip | indice di piantumazione: 1 albero di alto fusto ed 1 a medio fusto ogni 80 mq. di superficie utile edificata | |

Gli usi previsti sono i seguenti:

| | |
|---|----------|
| Terziario diffuso | (U.3.14) |
| Terziario concentrato | (U.3.15) |
| Pubblici esercizi | (U.4.1) |
| Commercio diffuso | (U.4.2) |
| Attività commerciali complementari | (U.4.3) |
| Commercio concentrato integrato | (U.4.4) |
| Attività commerciali all'ingrosso | (U.4.5) |
| Magazzini, depositi, stoccaggi,centri merce | (U.4.19) |

Oltre ai suddetti usi è ammissibile anche l'uso abitativo (U.1) limitatamente ad una residenza da destinarsi al proprietario o a personale di custodia, avente una Su max non superiore a 150 mq. per ogni attività insediata.

Ove gli insediamenti siano unicamente monofunzionali di tipo commerciale, è prescritto il rispetto dei parametri e degli indici di cui alla L.R. 62/99. ovvero:

| | | |
|----|--|--------------|
| Uf | indice di utilizzazione fondiaria | 0,40 mq./mq. |
| D | a) distacco tra pareti finestrate e pareti edifici antistanti | ml. 10,00 |
| | b) distacco dai confini di proprietà | ml. 10,00 |
| | <u>o in aderenza al verde privato ed alle zone agricole se della stessa proprietà</u> | |
| | c) distacco dai cigli stradali | ml. 10,00 |
| P | parcheggi: - uguale alla superficie di vendita per interventi inferiori a 1000 mq.; - 1,1 mq. di parcheggio per ogni mq. di superficie di vendita per interventi da 1001mq. a 1500 mq.; - 2,0 mq. di parcheggio per ogni mq. di superficie di vendita per interventi superiori a 1500 mq. | |

Per l'ampliamento di edifici esistenti regolarmente autorizzati alla data di approvazione del presente, possono essere rispettati gli allineamenti esistenti sulla viabilità pubblica esistente e/o di progetto.

ART. 19***COMMERCIALE-DIREZIONALE DI NUOVO IMPIANTO -ZONA "D2"***

La zona comprende le aree libere destinate prevalentemente ad attività specializzate (attività commerciali, attività terziarie, sedi amministrative finanziarie, assicurative, e bancarie, sportelli bancari, sedi per operatori economici e relativi servizi, residenze di servizio, ecc.)

Gli interventi edificatori e gli usi previsti in questa zona, sono di tipo diretto e così regolati:

| | | |
|----|---|--------------|
| Uf | indice di utilizzazione fondiaria | 0,50 mq./mq. |
| H | altezza massima degli edifici | ml. 10,50 |
| Rc | rapporto massimo di copertura | 0,50 mq./mq. |
| Ps | rapporto minimo di permeabilità al suolo | 0,25 mq./mq. |
| VI | indice visuale libera | 1,00 ml./ml. |
| D | a) distacco tra pareti finestrate e pareti edifici antistanti | ml. 10,00 |
| | b) distacco dai confini di proprietà | ml. 5,00 |

o in aderenza al verde privato ed alle zone agricole se della stessa proprietà

| | | |
|-----|--|-------------|
| c) | distacco dai cigli stradali | ml. 5,00 |
| P | parcheggi come da art. 12 delle presenti norme | |
| Vpr | verde permeabile | 0,15 mq/mq; |
| Ip | indice di piantumazione: 1 albero di alto fusto ed 1 a medio fusto ogni 80 mq. di superficie utile edificata | |

Gli usi previsti sono i seguenti:

| | |
|---|----------|
| Terziario diffuso | (U.3.14) |
| Terziario concentrato | (U.3.15) |
| Pubblici esercizi | (U.4.1) |
| Commercio diffuso | (U.4.2) |
| Attività commerciali complementari | (U.4.3) |
| Commercio concentrato integrato | (U.4.4) |
| Attività commerciali all'ingrosso | (U.4.5) |
| Magazzini, depositi, stocaggi, centri merce | (U.4.19) |

Oltre ai suddetti usi è ammissibile anche l'uso abitativo (U.1) limitatamente ad una residenza da destinarsi al proprietario o a personale di custodia, avente una Su max non superiore a 150 mq. per ogni attività insediata.

Nella sottozona COMMERCIALE-DIREZIONALE DI NUOVO IMPIANTO -ZONA "D2 con asterisco" posta in località piano S. Donato , in aggiunta agli usi indicati per la zona D2 sono previsti i seguenti usi:

Artigianato produttivo (U.3.12)

Cinema teatri e locali per lo spettacolo (U.4.16)

Ove gli insediamenti siano unicamente monofunzionali di tipo commerciale, è prescritto il rispetto dei parametri e degli indici di cui alla L.R. 62/99. ovvero:

| | | |
|----|-----------------------------------|--------------|
| Uf | indice di utilizzazione fondiaria | 0,40 mq./mq. |
|----|-----------------------------------|--------------|

| | |
|---|--|
| D | a) distacco tra pareti finestrate e pareti |
|---|--|

| | |
|--------------------|-----------|
| edifici antistanti | ml. 10,00 |
|--------------------|-----------|

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| b) distacco dai confini di proprietà | ml. 10,00 |
|--------------------------------------|-----------|

o in aderenza al verde privato ed alle zone agricole se della stessa proprietà

| | |
|--------------------------------|-----------|
| c) distacco dai cigli stradali | ml. 10,00 |
|--------------------------------|-----------|

| | |
|---|------------|
| P | parcheggi: |
|---|------------|

| |
|--|
| - uguale alla superficie di vendita per interventi inferiori a 1000 mq.; |
|--|

| |
|--|
| - 1,1 mq. di parcheggio per ogni mq. di superficie di vendita per interventi da 1001 mq. a 1500 mq.; |
|--|

| |
|--|
| -2,0 mq. di parcheggio per ogni mq. di superficie di vendita per interventi superiori a 1500 mq. |
|--|

Per l'ampliamento di edifici esistenti regolarmente autorizzati alla data di approvazione del presente, possono essere rispettati gli allineamenti esistenti, sulla viabilità pubblica esistente e/o di progetto.

ART. 20

INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI RECENTE FORMAZIONE -ZONA "D3"

La zona comprende le aree urbanizzate in via di completamento destinate prevalentemente ad attività specializzate (industria, laboratori artigianali, depositi magazzini, residenze di servizio ecc.) poste all'interno o limitrofe al centro abitato).

Gli interventi edificatori e gli usi previsti in questa zona, sono di tipo diretto e così regolati:

| | | |
|----|-----------------------------------|--------------|
| Uf | indice di utilizzazione fondiaria | 0,50 mq./mq. |
|----|-----------------------------------|--------------|

| | | |
|-----|---|---|
| H | altezza massima degli edifici | ml. 10,50 |
| Rc | rapporto massimo di copertura | 0,35 mq./mq. |
| Ps | rapporto minimo di permeabilità al suolo | 0,25 mq./mq. |
| VI | indice visuale libera | 1,00 ml./ml. |
| D | a) distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti | ml. 10,00 |
| | b) distacco dai confini di proprietà | ml. 5,00 <u>o in aderenza al verde privato ed alle zone agricole se della stessa proprietà.</u> |
| | c) distacco dai cigli stradali | ml. 5,00 |
| P | parcheggi come da art. 12 delle presenti norme | |
| Vpr | verde permeabile | 0,15 mq/mq; |
| Ip | indice di piantumazione: 1 albero di alto fusto ed 2 a medio fusto ogni 100 mq. di superficie utile edificata | |

Gli usi previsti sono i seguenti:

| | |
|--|----------|
| Artigianato produttivo | (U.3.12) |
| Industria | (U.3.13) |
| Terziario diffuso | (U.3.14) |
| Attività commerciali all'ingrosso | (U.4.5) |
| Servizi all'industria, ricerca, terziario avanzato | (U.4.7) |
| Macellazione | (U.4.17) |
| Magazzini, depositi, stocaggi, centri merce | (U.4.19) |

Oltre ai suddetti usi, è ammissibile anche l'uso abitativo (U.1), limitatamente ad una residenza da destinarsi al proprietario o a personale di custodia, avente una Su max non superiore a 150 mq. per ogni attività insediata. Inoltre è consentito, al fine della commercializzazione dei propri prodotti, la vendita diretta (spaccio aziendale).

E' possibile la creazione all'interno di detti manufatti di uffici a servizio delle attività ivi esistenti ed anche per istituti di credito quando siano di interesse collettivo.

E' possibile realizzare cabine di trasformazione dell'energia elettrica, gas o altro, a servizio delle singole utenze ai limiti della proprietà, confinante con la viabilità stradale. Tali manufatti possono essere realizzati anche in accorpamento tra due lotti confinanti ed in deroga alle distanze dai confini.

E' ammessa anche l'installazione di strutture edilizie che costituiscono impianti tecnologici, quali silos e magazzini telonati, connessi alla funzionalità dell'opificio, in deroga alle distanze dai confini.

Sono escluse dalla zona le industrie e le attività inquinanti di prima classe che non ottemperino al disposto del quinto comma dell'art. 216 del R.D. n. 1265 del 27.07.1934.

Il limite massimo di altezza potrà essere derogato unicamente per la realizzazione di apparecchiature speciali e impianti tecnologici strettamente connessi alla funzionalità dell'opificio.

L'altezza utile per la parte produttiva non potrà essere inferiore a ml. 3,50, mentre quella della parte ad uffici non potrà essere inferiore a ml. 3,00, mentre quella residenziale non potrà essere inferiore ml 2,70. Per esigenze di lavorazione è consentita la realizzazione di interpiani, purché nei limiti dell'altezza utile e massima fissate.

Numero massimo dei piani fuori terra 3.

E' inoltre ammessa la costruzione a confine interno del lotto di tettoie aperte adibite a parcheggio di veicoli, di altezza non superiore a ml. 2,40.

Per le attività artigianali esistenti, che hanno espresso già l'intera capacità edificatoria del lotto di appartenenza, al fine dell'adeguamento igienico sanitario e funzionale è ammesso un incremento "una tantum" del 10% della superficie edificabile.

Per l'ampliamento di edifici esistenti regolarmente autorizzati alla data di approvazione del presente piano, possono essere rispettati gli allineamenti esistenti, soprassedendo ai limiti di visuale libera.

ART. 21

INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO -ZONA "D4"

Le zone industriali artigianali di nuovo impianto sono localizzate in località Controfino e divise in due ambiti distinti posti ad est ed ad ovest dalla strada di collegamento con il comune di Castilenti. Dei due ambiti quello ad est risulta già completamente infrastrutturato, ma ancora privo di insediamenti, mentre quello ad ovest, se pur servito perimetralmente dalla viabilità di collegamento agli insediamenti esistenti, è completamente sprovvisto di urbanizzazioni.

Con la presente Variante al PRE si confermano le previsioni attuative di dettaglio di cui al vigente PRE.

Gli interventi edificatori e gli usi previsti in questa zona, sono così regolati:

| | | |
|----|--|--------------|
| Uf | indice di utilizzazione fondiaria | 0,50 mq./mq. |
| H | altezza massima degli edifici | ml. 10,50 |
| Rc | rapporto massimo di copertura | 0,50 mq./mq. |
| Ps | rapporto minimo di permeabilità al suolo | 0,25 mq./mq. |
| VI | indice visuale libera | 1,00 ml./ml. |
| D | a) distacco tra pareti finestrate e pareti edifici antistanti | ml. 10,00 |

b) distacco dai confini di proprietà ml. 5,00

o in aderenza al verde privato ed alle zone agricole se della stessa proprietà

c) distacco dai cigli stradali ml. 5,00

P parcheggi come da art. 12 delle presenti norme

Vpr verde permeabile 0,15 mq/mq;

Ip indice di piantumazione: 1 albero di alto fusto ed 2 a medio fusto ogni 100 mq.
di superficie utile edificata

Gli usi previsti sono i seguenti:

Artigianato produttivo (U.3.12)

Industria (U.3.13)

Terziario diffuso (U.3.14)

Attività commerciali all'ingrosso (U.4.5)

Servizi all'industria, ricerca, terziario avanzato (U.4.7)

Magazzini, depositi, stoccaggi, centri merce (U.4.19)

Strutture funebri (U.4.21)

Oltre ai suddetti usi, è ammissibile anche l'uso abitativo (U.1), limitatamente ad una residenza da destinarsi al proprietario o a personale di custodia, avente una Su max non superiore a 150 mq. per ogni attività insediata. Inoltre è consentito, al fine della commercializzazione dei propri prodotti, la vendita diretta (spaccio aziendale). È possibile realizzare cabine di trasformazione dell'energia elettrica, gas o altro, al servizio delle singole utenze ai limiti della proprietà, confinante con la viabilità stradale. Tali manufatti possono essere realizzate anche in accorpamento tra due lotti confinanti E' ammessa anche l'installazione delle strutture edilizie di strutture tecnologiche, quali silos e magazzini telonati, connessi alla funzionalità dell'opificio, tali impianti potranno essere posti in deroga alle distanze dai confini.

Sono escluse dalla zona le industrie e le attività inquinanti di prima classe che non ottemperino al disposto del quinto comma dell'art. 216 del R.D. n. 1265 del 27.07.1934.

Il limite massimo di altezza potrà essere derogato unicamente per la realizzazione di apparecchiature speciali e impianti tecnologici strettamente connessi alla funzionalità dell'opificio.

L'altezza utile per la parte produttiva non potrà essere inferiore a ml. 3,50, mentre quella della parte ad uffici non potrà essere inferiore a ml. 3,00, mentre quella residenziale non potrà essere inferiore ml 2,70; per esigenze di lavorazione è consentita la realizzazione di interpiani, purché nei limiti dell'altezza utile e massima fissate

Numero massimo dei piani fuori terra 3.

E' inoltre ammessa la costruzione a confine interno del lotto di tettoie aperte adibite a parcheggio di veicoli, di altezza non superiore a ml. 2.40.

Per le attività artigianali esistenti, che hanno espresso già l'intera capacità edificatoria del lotto di appartenenza, al fine dell'adeguamento igienico sanitario e funzionale è ammesso un incremento "una tantum" del 10% della superficie utile esistente.

Per l'ampliamento di edifici esistenti regolarmente autorizzati alla data di approvazione del presente, possono essere rispettati gli allineamenti esistenti, soprassedendo ai limiti di visuale libera.

L'uso U.4.21 (strutture funebri) è consentito a condizione che si rispetti la distanza minima di 50 m dalle altre strutture aventi destinazioni socio-assistenziali, sportive, ricreative, scolastiche, commerciali destinate alla vendita al dettaglio di media e grande distribuzione, ecc..

ART. 22

ARTIGIANALE-COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO -ZONA "D5"

La zona comprende le aree urbanizzate in via di completamento destinate prevalentemente ad attività specializzate (laboratori artigianali, rivendite esposizione e riparazione di mezzi agricoli, depositi magazzini, residenze di servizio ecc.) poste nel centro abitato nelle zone lungo strada in località Piani.

Gli interventi edificatori e gli usi previsti in questa zona, sono di tipo diretto e così regolati:

| | | |
|-----|---|---|
| Uf | indice di utilizzazione fondiaria | 0,50 mq./mq. |
| H | altezza massima degli edifici | ml. 10,50 |
| Rc | rapporto massimo di copertura | 0,50 mq./mq. |
| Ps | rapporto minimo di permeabilità al suolo | 0,25 mq./mq. |
| VI | indice visuale libera | 1,00 ml./ml. |
| D | a) distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti | ml. 10,00 |
| | b) distacco dai confini di proprietà | ml. 5,00 <u>o in aderenza al verde privato ed alle zone agricole se della stessa proprietà;</u> |
| | c) distacco dai cigli stradali | ml. 10,00 |
| P | parcheggi come da art. 12 delle presenti norme | |
| Vpr | verde permeabile | 0,15 mq/mq; |
| Ip | indice di piantumazione: 1 albero di alto fusto ed 2 a medio fusto ogni 100 mq. di superficie utile edificata | |

Gli usi previsti sono i seguenti:

Artigianato produttivo

(U.3.12)

| | |
|---|----------|
| Terziario diffuso | (U.3.14) |
| Pubblici esercizi | (U.4.1) |
| Commercio diffuso | (U.4.2) |
| Attività commerciali complementari | (U.4.3) |
| Commercio concentrato integrato | (U.4.4) |
| Attività commerciali all'ingrosso | (U.4.5) |
| Artigianato di servizio | (U.4.6) |
| Magazzini, depositi, stocaggi, centri merce | (U.4.19) |

Oltre ai suddetti usi è ammissibile anche l'uso abitativo (U.1) limitatamente agli spazi residenziali da destinarsi al proprietario o a personale di custodia con una Su max non superiore a 150 mq. per ogni unità artigianale-commerciale da insediarsi. Al fine della determinazione dei quantitativi residenziali, è da considerarsi unità insediativa minima un'attività artigianale-commerciale con Su compresa tra i 300 mq. ed i 500 mq.

L'altezza utile per la parte produttiva non potrà essere inferiore a ml. 3,50, mentre quella della parte ad uffici non potrà essere inferiore a ml. 3,00, mentre quella residenziale non potrà essere inferiore ml 2,70; per esigenze di lavorazione è consentita la realizzazione di interpiani, purché nei limiti dell'altezza utile e massima fissate.

Numero massimo dei piani fuori terra 3.

Per l'ampliamento di edifici esistenti regolarmente autorizzati alla data di approvazione del presente, possono essere rispettati gli allineamenti esistenti, soprassedendo ai limiti di visuale libera.

ART. 23

ZONA TURISTICA RICETTIVA -ZONA "D6"

Gli interventi edificatori consentiti sono: demolizioni, ricostruzioni, ristrutturazioni, ampliamento, nuova edificazione, e sono regolati dai seguenti parametri edilizi:

| | | |
|----|--|--------------|
| Uf | indice di utilizzazione fondiaria | 0,80 mq./mq. |
| H | altezza massima degli edifici | ml. 10,50 |
| Rc | rapporto massimo di copertura | 0,50 mq./mq. |
| Ps | rapporto minimo di permeabilità al suolo | 0,50 mq./mq. |
| VI | indice visuale libera | 0,50 ml./ml. |
| D | a) distacco tra pareti finestrate e pareti | |

| | | |
|-----|---|---|
| | edifici antistanti | ml. 10,00 |
| | b) distacco dai confini di proprietà <u>verde privato ed alle zone agricole se della stessa proprietà;</u> | ml. 5,00 <u>o in aderenza al verde privato ed alle zone agricole se della stessa proprietà;</u> |
| | c) distacco dai cigli stradali | ml. 5,00 |
| P | parcheggi come da art. 12 delle presenti norme | |
| Vpr | verde permeabile | 0,30 mq/mq; |
| Ip | indice di piantumazione: 2 alberi di alto fusto ed 2 a medio fusto ogni 100 mq. di superficie utile edificata | |

Gli usi previsti sono i seguenti:

| | |
|---|-------|
| Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero | (U.2) |
| Pubblici esercizi | (U.4) |
| Commercio diffuso | (U.4) |

Oltre ai suddetti usi è ammissibile anche l'uso abitativo (U.1) limitatamente ad una residenza, avente una Su max non superiore a 200 mq.

Per l'ampliamento di edifici esistenti regolarmente autorizzati alla data di approvazione del presente, possono essere rispettati gli allineamenti esistenti, soprassedendo ai limiti di visuale libera.

ART. 24

STRUTTURE DEL COMMIAZO E CASE FUNERARIE - ZONA "D7"

Gli interventi edificatori consentiti sono: demolizioni, ricostruzioni, ristrutturazioni, ampliamento, nuova edificazione, e sono regolati dai seguenti parametri edilizi:

| | | |
|----|---|---|
| Uf | indice di utilizzazione fondiaria | 0,40 mq./mq. |
| H | altezza massima degli edifici | ml. 7,00 |
| Rc | rapporto massimo di copertura | 0,30 mq./mq. |
| Ps | rapporto minimo di permeabilità al suolo | 0,50 mq./mq. |
| VI | indice visuale libera | 0,50 ml./ml. |
| D | a) distacco tra pareti finestrate e pareti edifici antistanti | ml. 10,00 |
| | b) distacco dai confini di proprietà <u>verde privato ed alle zone agricole se della stessa proprietà;</u> | ml. 5,00 <u>o in aderenza al verde privato ed alle zone agricole se della stessa proprietà;</u> |

| | | |
|-----|---|-------------|
| | c) distacco dai cigli stradali | ml. 7,00 |
| P | parcheggi come da art. 12 delle presenti norme | |
| Vpr | verde permeabile | 0,30 mq/mq; |
| Ip | indice di piantumazione: 5 alberi di alto fusto ed 5 a medio fusto ogni 100 mq. di superficie utile edificata | |

Gli usi previsti sono i seguenti:

Strutture funebri per il commiato e case funerarie (U.4.21)

Le strutture adibite a casa funeraria devono essere ubicate **a distanza > 50 m** dalle strutture sanitarie pubbliche e private, dalle strutture socio-sanitarie, da cimiteri e crematori e da tutte le altre strutture di vita collettiva ad alta densità di accesso al pubblico (socio-assistenziali, sportive, ricreative, scolastiche, commerciali destinate alla vendita al dettaglio di media e grande distribuzione, ecc.).

La destinazione d'uso delle strutture deve essere specifica e si devono garantire requisiti strutturali, tecnici ed organizzativi, che consentano lo svolgimento delle funzioni previste, agevolmente ed in sicurezza, così come stabilito negli artt. 36 e 37 di cui alla L.R. 41/2012 ed in particolare nella D.G.R. 310 del 18/05/2018.

ART. 25

TERRITORIO AGRICOLO

25. a *Classificazione delle zone agricole*

La classificazione delle zone agricole è effettuata in base alle caratteristiche fisiche, ambientali e produttive del territorio, alle esigenze di un suo corretto uso agricolo, alle necessità di tutela delle risorse naturali, nonché, ai vincoli di natura urbanistica.

Le zone agricole sono le parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, zootecniche e forestali, ad esse recuperabili o comunque ad attività direttamente connesse con la produzione agricola (conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, etc.) e necessarie per garantire una compatibile gestione e manutenzione del territorio e tutela delle risorse naturali.

Nell'ambito del territorio comunale in relazione al diverso grado di tutela, interesse ambientale e controllo idrogeologico sono state individuate tre diverse sottozone:

- Sottozona "E1"- AGRICOLA DI TUTELA dei caratteri naturali e di potenziale rischio geologico ed idrogeologico
- Sottozona "E2"- AGRICOLA DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE
- Sottozona "E3"- AGRICOLA NORMALE DI CONTROLLO IDROGEOLOGICO

Sono considerati obiettivi prioritari la valorizzazione e recupero del territorio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive ed ogni intervento volto a soddisfare le esigenze economiche e sociali

dei produttori e dei lavoratori agricoli in relazione alle caratteristiche culturali e dimensionali del fondo rustico.

Nelle zone agricole, così come individuate dalle cartografie del PRE, fatto salvo quando diversamente disposto dalle specifiche norme di zona, sono consentite:

- le attività agricole qualificate come tali dall'art. 2135 C.C., nonché da disposizioni normative comunitarie nazionali e regionali;
- le attività svolte da aziende agricole di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootechnia e della forestazione;
- le attività agrituristiche e del turismo rurale nei limiti delle norme regionali vigenti in materia;
- le attività faunistiche venatorie;
- le attività definite come connesse all'attività agricola da disposizioni normative comunitarie nazionali e regionali;

Al fine di assicurare le condizioni per il mantenimento dell'attività agricola, sono ammesse solo le trasformazioni compatibili con tali attività congrue col sistema ambientale.

L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa, così come prevista dal primo comma dell'art.70 della L.R. 18/83, nel testo vigente, solo per residenze che conservino le destinazioni agricole del suolo" e tutelino l'ambiente.

Nella zona sono consentite opere, impianti ed edifici necessari alla conduzione agricola, alla prima trasformazione dei prodotti agricoli, agli allevamenti ed alla residenza.

In particolare:

- costruzioni inerenti alla conduzione del fondo quali abitazioni, silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, stalle, porcilaie, serre ed impianti fissi di protezione dei prodotti, impianti di irrigazione ,etc.;
- costruzioni adibite alla lavorazione, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli.
- le attività inerenti alla ricettività turistica, ai sensi dell'art. 73 della L.R. n. 18/83, così come modificata dalla L.R. n.70/95 nonché, le attività connesse con l'utilizzazione turistica, sportiva, ricreativa e di ristoro delle costruzioni rurali non più finalizzate all'uso agricolo.

Nel caso di azienda agricola con territorio ricadente in parte in zona E1 ed in parte in altre zone, il fabbricato può essere localizzato solo ed esclusivamente al di fuori delle zone E1 ambiti che, tuttavia, possono concorrere alla determinazione della superficie minima aziendale, inoltre le aree agricolo ricadenti entro il perimetro delle aree di interesse ecologico di cui all'art.5 del PTP e delle aree a rischio idrogeologico di cui all'art. 6 del PTP possono concorrere alla determinazione dell'unità minima aziendale ma su di esse non possono essere localizzati gli edifici di nuova costruzione, sia a destinazione residenziale che gli annessi.

25. b Interventi sugli edifici esistenti

Per i fabbricati ubicati in tutte le sottozone, di fatto esistenti all'adozione della vigente PRE (in data 30.05.1996), che risultino in contrasto con le disposizioni della presente normativa, relativamente all'unità

minima aziendale, sono possibili gli interventi di risanamento, ammodernamento ed adeguamento per far fronte alle esigenze elementari dell'abitazione.

E' consentito in tali casi la realizzazione in l'ampliamento, o in sopraelevazione, in deroga ai parametri e indici di cui al successivo art. 30 in conformità alle norme di codice civile C.C., con un premio di Su da utilizzare "una tantum" in ragione dei seguenti parametri:

- 50% della superficie utile esistente per gli edifici con Su inferiore a 100 mq;
- 50% della superficie utile esistente per gli edifici con Su inferiore a 150 mq;
- 30% della superficie utile esistente per gli edifici con Su inferiore a 200 mq;

Negli interventi di demolizione e ricostruzione vanno rispettati i parametri edilizi generali della sottozona di appartenenza.

Per i manufatti non residenziali, di fatto esistenti all'adozione della presente Variante Generale al P.R.E., che siano stati legittimamente autorizzati e realizzati in conformità delle norme e leggi in vigore alla data della loro esecuzione o che siano stati condonati ai sensi della L. 47/85 e L.724/94, sono ammessi interventi di ristrutturazione con eventuali rilocalizzazioni e accorpamenti entro un raggio di 200 mt. escludendo gli interventi in cui la nuova posizione del fabbricato ricada all'interno della sottozona E1, in tale sottozona l'eventuale rilocalizzazione è ammessa unicamente al fine del miglioramento delle distanze dalle viabilità, fermo restando le superfici originarie, le altezze della sottozona e le distanze dai confini e tra i manufatti, In tutte le sottozone:

Se gli edifici esistenti ricadono nelle fasce di rispetto della viabilità, gli ampliamenti ammessi non devono comportare in alcun caso avanzamento dell'edificio verso la strada.

In ogni caso deve essere asservita alla costruzione l'intera particella catastale su cui insiste l'edificio, con atto pubblico registrato e trascritto.

Per gli edifici rurali ad un solo piano (terra o rialzato) esistenti, siano essi regolarmente autorizzati o condonati, similmente a quanto previsto nella zona B per gli edifici monopiano, è ammessa la soprelevazione di un solo piano, in deroga ai parametri e indici di cui al successivo art. 30, fermo restando che la volumetria complessiva dell'edificio ad intervento avvenuto non superi gli 800 mc., che venga realizzato nel rispetto della vigente normativa antisismica e che l'intervento risulti in conformità alle norme di codice civile.

In tali casi è fatto obbligo di adeguarsi ai caratteri costruttivi ed ad egli elementi tipici della zona agricola secondo quanto previsto anche per gli edifici dimessi all'uso agricolo (art. 25 delle presenti norme) l'applicazione di tale norma esclude gli interventi "una tantum" definiti precedentemente.

Le superfici utili esistenti nella zona agricola, in cui si svolgono regolarmente attività artigianali, commerciali e comunque non espressamente citate fra le destinazioni d'uso consentite nella zona agricola, purché regolarmente autorizzate e insediate in conformità alle norme vigenti, sono fatte salve e, su parere favorevole del Consiglio Comunale, possono essere incrementate del 30% per miglioramenti igienico - funzionali ed a condizione che si tratti di attività non moleste ed igienicamente in regola con le norme ed i regolamenti vigenti.

25. c -Soggetti titolati

Nella zona, per gli interventi relativi alla realizzazione di nuove opere o di ampliamento delle opere esistenti viene rilasciata il permesso di costruire ai seguenti soggetti, singoli o associati:

- proprietari coltivatori diretti;
- conduttori in economia;
- affittuari e mezzadri che abbiano acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere;
- imprenditori agricoli a titolo principale.

Limitatamente ai soggetti imprenditori agricoli a titolo principale, coltivatori diretti ed affittuari, sono fatte salve tutte le agevolazioni e prescrizioni alle condizioni massime degli artt. 70 e 71 della L.R. 18/83, come modificata con L.R. n. 70/95 (indice di utilizzazione residenziale pari a 0,03 mc/mq e maggiorazione volume pari ad 80 mc. /persona e indice di utilizzazione per manufatti connessi alla conduzione del fondo pari a 150 mq/ha – possibilità di accorpamento di fondi rustici non contigui purché facenti parte della stessa unità aziendale).

25. d - Stato di fatto, frazionamenti successivi

Nel frazionamento di aziende agricole le dimensioni minime aziendali devono essere rispettate anche per le aziende residue; anche per frazionamenti o trasferimenti di aziende agricole conseguenti alla stipula o definizione di atti pubblici di natura ereditaria (successioni, divisioni, donazioni e simili) nonché le rettifiche di confini vanno rispettate le superfici minime aziendali

25. e – Unità di intervento e norme generali

In tutte le zone agricole, l'unità di intervento, ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici edilizi, è costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola o associata, compresi nel territorio comunale e di comuni limitrofi e classificati come zona agricola di qualunque tipo, secondo i criteri specificatamente previsti dal P.T.P. e dalla L. R. 18/83 e successive modificazioni ed integrazioni.

Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e dell'applicazione dei parametri edilizi, vengono computate anche le superfici dell'azienda destinata a zona di rispetto stradale, di rispetto cimiteriale, di rispetto archeologico e di rispetto idrogeologico, cioè di tutti i terreni ad uso aziendale.

Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo stato di fatto dell'azienda al momento del rilascio della concessione, da provarsi con idonea documentazione, attestante la disponibilità ed il titolo di godimento del terreno.

L'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di superficie edificabile, determinata in apporto agli specifici parametri di edificabilità, deve essere espressamente indicata nella domanda di concessione anche ai fini dell'introduzione in mappa, (secondo le modalità previste dall' 8 comma dell'art. 70 della L.R. 18/83) e dell'iscrizione al Pubblico Registro Immobiliare (ai sensi del 7 comma dell'art. 70 della L.R. 18/83)

In zona agricola negli edifici di nuova realizzazione ed in quelli esistenti, classificati e/o anche non classificati, al fine di favorire permanenza di unità lavorative non dedite prevalentemente all'agricoltura si rende possibile poter realizzare due abitazioni nell'ambito dello stesso edificio residenziale del

titolare, purché i componenti medesimi siano ascendenti o discendenti in linea retta dello stesso, fermo restante tutti gli altri parametri di zona.

Restano esclusi dal computo le superfici di portici e logge, al servizio della residenza, quando la loro superficie complessiva non superi il 20% della superficie utile abitabile, nonché i sottotetti aventi un'altezza media inferiore a mt. 1,50 con una minima all'imposta di falda non superiore a mt. 0,30.

Non è soggetta a limitazione la realizzazione di serre e coperture stagionali.

Negli interventi sugli edifici esistenti e negli aggregati di più edifici, classificati e anche non classificati, ove preesistono porzioni di corpi di fabbrica con altezze superiori all'altezza massima fissata per la zona di appartenenza, è possibile, in deroga all'altezza massima di zona, adottare l'altezza massima preesistente quale parametro edilizio di riferimento per l'edificio o l'aggregato in oggetto.

ART. 26

EDIFICI RURALI DISMESSI ALL'USO AGRICOLO (art. 69 della L.R.18/83)

Ai sensi dell'art. 69 della L.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazione, sono stati individuati sull'intero territorio comunale gli edifici abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole. Di tali edifici, al fine della loro valorizzazione e salvaguardia, il Comune ha approvato delle specifiche schede, individuate nella **TAV. 11**, dove vengono riportati sia gli interventi ammissibili sia le potenziali destinazioni d'uso.

In tutti gli interventi dovranno essere rispettati il carattere morfologico ed ambientale della zona e le essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali del patrimonio edilizio rurale del territorio, nonché le caratteristiche architettoniche predominanti degli edifici esistenti.

Al fine di migliorare la funzionalità dell'edificio in rapporto alle nuove destinazioni d'uso ammissibili, sono consentiti incrementi della superficie utile tramite ampliamenti entro un limite massimo del 30% della superficie utile esistente. Gli ampliamenti possono essere effettuati per mezzo di addizioni al manufatto principale, con modalità tipica dei manufatti rurali, o tramite nuovi corpi di fabbrica indipendenti dal fabbricato (vedi comma successivo).

Dalla schedatura generale degli edifici in zona agricola, già approvata dal Comune, sono state estrapolate ulteriori schede che individuano: le tipologie elementari; le modalità di crescita e di aggregazione; il rapporto con il contesto.

Tale classificazione ha lo scopo di fornire un riferimento tipologico e costruttivo per tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nonché per gli interventi di ristrutturazione e/o di demolizione e ricostruzione; Per questi ultimi interventi si fa obbligo di attingere al repertorio tipologico esemplificativo riportato nelle schede. L'obiettivo risulta quello di articolare maggiormente, per il migliore utilizzo del patrimonio edilizio esistente, le modalità aggregative dei corpi di fabbrica, i tipi costruttivi, le indicazioni riguardanti modalità di riutilizzo, i criteri di intervento e destinazioni d'uso ammissibili per i diversi tipi di edifici.

La lettura dell’edilizia esistente ha comunque permesso di cogliere sia la ripetitività degli elementi costruttivi che le singole soluzioni architettoniche che caratterizzano i manufatti edili esistenti e che andrebbero riproposti anche negli interventi di recupero e di nuova costruzione sull’intero ambito agricolo.

Dalla schedatura emerge che la maggior parte degli edifici presenta un valore riferito più alla qualità ambientale dell’insieme (ambiente ed edilizia rurale), che dal valore architettonico espresso dal singolo manufatto edilizio.

Oltre alla schedatura del singolo manufatto edilizio risultano individuati anche gli aggregati o nuclei rurali composti da più edifici. Tali nuclei di edifici, per lo più dismessi all’uso agricolo e solo parzialmente utilizzati, presentano una complessa situazione proprietaria che ne rende difficile il recupero. Gli interventi di recupero, ristrutturazione ed ampliamento di tali manufatti edili potranno essere realizzati nel rispetto delle norme di C.C., mentre gli incrementi “una tantum” potranno essere riferiti anche alla singola unità immobiliare.

Pertanto in tutti gli interventi previsti, al fine di conservare i caratteri storici preesistenti, deve essere posta particolare attenzione:

- a) nella definizione della soluzione tipologica o aggregativa dei corpi di fabbrica;
- b) nella definizione del rapporto tra i vuoti delle aperture ed il pieno delle singole facciate (con un limite massimo tra la superficie complessiva delle aperture e la superficie della parete di appartenenza di 1/6, per i fronti esposti a sud ed ovest; di 1/8 per i fronti esposti ad est; di 1/12 per i fronti esposti a nord. Da tale verifica sono escluse le aperture al piano terra relative a portici o ingressi di rimesse e fondaci;
- c) nella dimensione di finestre o porte finestre degli ambienti residenziali le quali non potranno avere una larghezza superiore a mt. 1,00
- d) al rapporto con il contesto ambientale, salvaguardando le essenze arboree ed arbustive presenti, ovvero con reimpianto di quelle autoctone ove estirpate, facendo espresso divieto di eseguire recinzioni in c.a. o con materiali similari realizzando le eventuali opere di contenimento con tecniche di ingegneria naturalistica;
- e) nella definizione degli elementi a vista dell’involturo esterno, ed a tal fine:
 1. i cornicioni non potranno avere sporgenze superiori ai 50 cm. e dovranno essere realizzati in legno e laterizio a vista, o intonacati;
 2. le coperture dovranno essere realizzate a falde con manto di copertura in laterizio;
 3. si potranno realizzare balconi aventi aggetti non superiori a cm 80 ed una lunghezza pari al doppio della finestra (comunque non superiore a m 2.40);
 4. per le murature si dovranno prioritariamente recuperare gli elementi di pietra locale lasciandola a vista o l’utilizzo di finiture a intonaco colorato con eventuali inserimenti di fasce e lesene o imbotti in laterizio;

5. la realizzazione dei nuovi elementi di protezione dovranno essere in muratura o in ferro lavorato.

Inoltre al fine esemplificativo si riportano i materiali e le finiture estranei alla tradizione locale, dei quali è fatto divieto d'uso:

- realizzazione di chiusure con infissi in alluminio anodizzato o in plastica;
- realizzazione di elementi oscuranti con tapparelle in plastica;
- grondaie e discendenti in plastica;
- elementi aggettanti e/o balconi in c.l.s. a vista;
- realizzazione di chiusure ai piani terra con serrande in ferro o alluminio;
- realizzazione di parapetti ciechi di balconi e terrazze in c.a. a vista;
- chiusure di logge con infissi;
- finiture a quarzo plastico delle superfici intonacate;
- realizzazione di finiture con tinte esterne a base di smalti murali resino-plastici;

Per edifici classificati gli interventi si attuano mediante intervento diretto, regolato dalle indicazioni riportate sulle "schede singole dei manufatti edilizi esistenti".

Gli usi previsti sono i seguenti:

| | |
|---|---------|
| Abitazioni ordinarie | (U.1) |
| Abitazioni collettive | (U.1.1) |
| Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero | (U.2) |
| Agricoltura (abitazione e strutture di servizio) | (U.3.1) |
| Fabbricati e strutture di servizio all'azienda agricola | (U.3.2) |
| Agriturismo | (U.3.7) |
| Pubblici esercizi | (U.4.1) |
| Commercio diffuso | (U.4.2) |
| Artigianato di servizio | (U.4.6) |
| Servizi all'industria, ricerca e terziario avanzato | (U.4.7) |

Ad ogni fabbricato censito ai sensi dell'art.69 della LR 18/83, va asservita almeno un'area di pertinenza tale da garantire il rispetto di una distanza del fabbricato di mt. 10,00 dai confini, salvo che lo stesso insista già su una particella catastale definita che confini con altre proprietà".

ART. 27

AGRICOLA DI TUTELA dei caratteri naturali e di potenziale rischio geologico ed idrogeologico (Sottozona E1)

Comprende la zona agricola di rispetto ambientale in cui esistono particolari problemi di salvaguardia del territorio e dell'ambiente.

In tale sottozona, da considerarsi “**a conservazione integrale**”, le azioni programmatiche sono tese alla conservazione dei caratteri strutturanti naturali ed al recupero e riqualificazione delle risorse ambientali e del paesaggio.

In tale ambito territoriale sono ricompresi:

- 1) le risorse ambientali di cui all'art. 5 del PTP
- 2) boschi ed aree boscate;

Nei boschi e nelle aree boscate sono ammessi, nel rispetto di quanto disposto dai Piani pluriennali di assestamento forestale di cui alla L.R. n°38/82, esclusivamente:

- la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica ed interventi di forestazione protettiva;
- le normali attività silvoculturali (tagli culturali e di produzione);
- le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo.

Nei boschi di alto fusto gli interventi silvoculturali dovranno favorire le specie spontanee autoctone.

È fatto divieto di procedere a movimenti di terra e scavi, di costituire discariche di rifiuti di qualsiasi natura, di aprire nuovi percorsi e piste veicolari se non per l'espletamento delle funzioni di vigilanza e protezione forestale, di realizzare nuove costruzioni non strettamente connesse alla conduzione del bosco entro una fascia di ml. 100 dai confini dell'area boscata.

Saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sui manufatti esistenti qualora ammissibili con le finalità di tutela del bosco e per la fruibilità turistica.

- 3) aree ripariali e zone umide;

Le aree ripariali e zone umide comprendono, oltre agli invasi ed agli alvei in evoluzione delimitati dalla prima scarpata significativa che taglia i depositi alluvionali stabilizzati, gli alvei regimati e le fasce latitanti influenzate dalla presenza fluviale (aree goleinali, aree coperte da vegetazione ripariale, aree interessate da meandri fossili, piane di esondazione, casse di espansione). In tali aree non sono consentiti usi ed interventi di tipo insediativo, infrastrutturale ed estrattivo al fine di consentire la libera divagazione e l'espansione naturale delle acque anche di piena.

Entro gli alvei regimati o in evoluzione sono in particolare esclusi:

- i restringimenti dell'alveo dovuti ad attraversamenti di infrastrutture se non subordinati alla contestuale realizzazione di opere di compensazione dei volumi persi;
- gli interventi di canalizzazione ed impermeabilizzazione dell'alveo e delle sponde;
- l'escavazione e l'attività di prelavorazione di inerti.

Nelle aree ripariali e zone umide dovranno essere prioritariamente attuati:

- l'eliminazione e rilocalizzazione delle attività e dei manufatti in contrasto con le prescrizioni e le finalità del presente comma;
- interventi di riqualificazione e sviluppo della fascia perifluvale di vegetazione ripariale, con funzioni di arricchimento paesaggistico e di corridoio biologico e faunistico tra ecosistemi interni e costieri;
- la rinaturalizzazione dei tratti fluviali artificializzati attraverso l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica;
- interventi di difesa idrogeologica, limitati alle zone di effettivo rischio, privilegiando interventi di ingegneria naturalistica (contenimento morbido, briglie selettive, controllo apporto detritico) e, comunque, difese trasversali a quelle spondali;
- la redistribuzione ed asportazione dei sedimenti eccedenti conseguenti al sovralluvionamento con riduzione del volume di alveo utile di piena. Le alluvioni asportate dovranno essere prioritariamente utilizzate per il ripascimento dell'alveo di pertinenza ed il riempimento delle eventuali cave dismesse nei terrazzi connessi all'asta, solo dopo detti ripristini funzionali potranno essere utilizzate a scopi estrattivi.

Sono inoltre ammessi:

- all'esterno degli alvei e delle fasce di esondazione la realizzazione di parchi fluviali con l'esclusione di attrezature che non siano amovibili e/o precarie e di ogni opera comportante l'impermeabilizzazione dei suoli;
- all'esterno degli alvei e delle fasce di esondazione l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo con l'esclusione della realizzazione di manufatti ed opere fisse, e purché non comportino rischi inquinanti per le falde;
- gli attraversamenti infrastrutturali purché esclusivamente trasversali e nel rispetto di quanto prescritto al comma 4 dell'articolo 5 delle N.T.A. del P.T.P. della Provincia di Teramo.

Le previsioni di Parco fluviale sarà attuata mediante Piani guida d'Area dalla Provincia e/o dal comune in forma associata, oppure Piano Particolareggiato Attuativo promosso dal comune.

Gli interventi di escavazione ed estrazione di materiali litoidi, di captazione e sbarramento delle acque dovranno essere controllati e regolamentati attraverso Progetti guida di Settore relativi alla singola asta fluviale predisposti dagli Enti competenti sul demanio fluviale, o indicati dalla Regione.

I progetti di ripristino delle aree di cava dismesse o revocate come incompatibili saranno finalizzati alla creazione di biotopi artificiali (aree umide), di boschi ripariali, opere di sicurezza idraulica (casse di espansione) o anche di aree turistico-ricreative se esterne agli alvei ed alle fasce di esondazione.

4) Geotopi, biotopi ed endemismi;

Comprende le aree caratterizzate dalla presenza di unità geomorfologiche e geologiche (geotopi), e in assenza di specifici piani d'area a matrice ambientale sono consentite soltanto:

- le attività di ricerca, studio ed osservazione scientifica;
- l'ordinaria utilizzazione agricola e l'attività zootechnica aziendale e interaziendale di tipo non intensivo sui suoli già adibiti a tali usi;
- la gestione dei boschi nel rispetto di quanto disposto al precedente comma;
- le attività escursionistiche;
- gli interventi volti a contenere od eliminare eventuali fenomeni di dissesto e di degrado idrogeologico.

È comunque vietato qualunque intervento di modifica dello stato e della qualità dei suoli, il danneggiamento e l'asportazione di specie floristiche e di elementi geologici e mineralogici, lo scarico e l'abbandono di rifiuti.

- 5) gli ambiti a rischio geologico ed idrogeologico di cui all'art. 6 dello stesso PTP;
- 6) le zone a conservazione integrale e parziale, normate dal Piano Regionale Paesistico;
- 7) gli ambiti individuati quali zone inedificabili dallo studio geologico di dettaglio redatto nel 1996 contestualmente al vigente PRE.

In tale ambito sono ammessi unicamente:

- 1) Usi agricoli esistenti;
- 2) Interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva, e a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione);
- 3) Interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio forestale, riforestazione e difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- 4) Interventi volti alla forestazione produttiva e al taglio colturale;
- 5) Interventi per la realizzazione di ricoveri precari;
- 6) Interventi volti alla razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiera;
- 7) Interventi volti al miglioramento di prati, praterie, pascoli attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione;
- 8) Interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo (ricoveri per attrezzi e macchinari agricoli, per animali, serre e impianti fissi di protezione dei prodotti, silos e altre opere di stoccaggio, impianti energetici di irrigazione e smaltimento);
- 9) Interventi volti al recupero e alla conservazione di manufatti edilizi esistenti, in tal caso si consente un aumento di superficie non superiore al 30% dell'esistente;

Gli interventi, volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico, sono consentiti previa verifica della compatibilità ambientale.

Gli usi previsti sono i seguenti:

| | |
|--|----------|
| Abitazioni ordinarie (fabbricati esistenti) | (U.1) |
| Agricoltura: abitazione e strutture di servizio (per i fabbricati esistenti) | (U.3.1) |
| Fabbricati e strutture di servizio all'azienda agricola | (U.3.2) |
| Altre opere di trasformazione del suolo agricolo | (U.3.6) |
| Agriturismo | (U.3.7) |
| Silvicoltura | (U.3.8) |
| Colture in vivaio e serra | (U.3.9) |
| Estrazione di materiale roccioso | (U.3.11) |

ART. 28

AGRICOLA DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE (Sottozona E2)

Comprende la zona agricola di interesse paesaggistico ed ambientale posta nella zona collinare ad nord-est del corso del fiume Fino e la zona agricola che costituisce il versante ad est dell'abitato di Appignano. Tali zone agricole collinari costituiscono ambiti paesaggistico percettivi dove le azioni programmatiche sono tese alla tutela e valorizzazione e conservazione dei caratteri originari del paesaggio naturale ed agrario In tale ambito territoriale sono ricomprese:

- 1) le aree ed emergenze di interesse paesaggistico ambientale cui all'art. 9 del PTP
- 2) le aree di particolare complessità individuate nell'ambito a trasformazione condizionata dal Piano Regionale Paesistico;

In tale ambito sono ammessi unicamente:

- 1) Usi agricoli esistenti;
- 2) Interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva, e a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione);
- 3) Interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo (ricoveri per attrezzi e macchinari agricoli, per animali, serre e impianti fissi di protezione dei prodotti, silos e altre opere di stoccaggio, impianti energetici di irrigazione e smaltimento);
- 4) Interventi diretti alla realizzazione di residenza strettamente necessaria alla conduzione del fondo;
- 5) Interventi volti al recupero e alla conservazione di manufatti edilizi esistenti, in tal caso si consente un aumento di superficie non superiore al 30% dell'esistente;
- 6) Interventi volti alla forestazione produttiva e al taglio colturale;

- 7) Interventi per la realizzazione di ricoveri precari;
- 8) Interventi volti alla razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;
- 9) Interventi volti al miglioramento di prati, praterie, pascoli attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione;
- 10) Interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio forestale, riforestazione e difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- 11) Elettrodotti, metanodotti, acquedotti, fognature e fosse biologiche, tralicci e impianti idroelettrici;
- 12) Antenne e impianti di telecomunicazioni previa adozione di specifico Piano;

Gli usi previsti sono i seguenti:

| | |
|--|----------|
| Abitazioni ordinarie (fabbricati esistenti) | (U.1) |
| Agricoltura: abitazione e strutture di servizio (per i fabbricati esistenti) | (U.3.1) |
| Fabbricati e strutture di servizio all'azienda agricola | (U.3.2) |
| Altre opere di trasformazione del suolo agricolo | (U.3.6) |
| Agriturismo | (U.3.7) |
| Silvicoltura | (U.3.8) |
| Colture in vivaio e serra | (U.3.9) |
| Estrazione di materiale roccioso | (U.3.11) |

ART. 29

AGRICOLA NORMALE DI CONTROLLO IDROGEOLOGICO (Sottozona E3)

Comprende il territorio agricolo produttivo in cui le caratteristiche morfologiche e podologiche dei suoli consentono, o possono consentire la presenza di un'attività agricola con media produttività.

Gli interventi edificatori ammessi sono tutti quelli di recupero dei fabbricati esistenti, demolizione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, regolati dai parametri urbanistici riportati al successivo art. 30.

Tale ambito territoriale coincide con gli ambiti di controllo idrogeologico cui all'art. 7 del PTP nonché con le zone subordinate alla verifica geologica e geotecnica così come individuate nello specifico studio geologico di dettaglio a corredo del vigente PRE.

In tali zone, come risulta dallo studio geologico, sono ammessi nuovi insediamenti ed interventi localizzati sugli edifici esistenti (ampliamenti, ristrutturazioni ecc.) condizionati alla redazione di apposita

relazione geologica e geotecnica (ai sensi del D.M. 11/03/88) che dimostri la compatibilità degli interventi con le condizioni geomorfologiche del territorio.

Nella realizzazioni degli interventi edili non sono ammissibili tagli dei pendii aventi una scarpa superiore a mt. 2,50 e gli elementi di contenimento, ove superino un metro di altezza, dovranno essere realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica o ambientale.

In tale ambito sono ammessi principalmente:

- 1) Usi agricoli esistenti;
- 2) Interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva, e a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione e di produzione di energia);
- 3) Interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo (ricoveri per attrezzi e macchinari agricoli, per animali, serre e impianti fissi di protezione dei prodotti, silos e altre opere di stoccaggio, impianti energetici di irrigazione e smaltimento);
- 4) Interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e alla produzione zootecnica con l'esclusione degli allevamenti suinicoli;
- 5) Interventi diretti alla realizzazione di residenza strettamente necessaria alla conduzione del fondo;
- 6) Interventi volti al recupero e alla conservazione di manufatti edili esistenti, in tal caso si consente un aumento di superficie non superiore al 30% dell'esistente;
- 7) Interventi volti alla forestazione produttiva e al taglio colturale;
- 8) Interventi per la realizzazione di ricoveri precari;
- 9) Interventi volti all'ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle;
- 10) Interventi volti alla razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;
- 11) Interventi volti al miglioramento di prati, praterie, pascoli attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione;
- 12) Interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio forestale, riforestazione e difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- 13) Infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio: percorsi escursionistici, maneggi, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, parcheggi, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali, impianti sportivi;
- 14) Strutture ricettive, bar, ristoranti, bungalow, insediamenti agrituristici, ostelli ecc.;
- 15) Strade poderali, interpoderali ed extra urbane;
- 16) Elettrodotti, metanodotti, acquedotti, fognature e fosse biologiche, tralicci e impianti idroelettrici;
- 17) Antenne e impianti di telecomunicazioni previa adozione di specifico Piano;



Gli usi previsti sono i seguenti:

| | |
|---|----------|
| Abitazioni ordinarie | (U.1) |
| Agricoltura (abitazione e strutture di servizio) | (U.3.1) |
| Fabbricati e strutture di servizio all'azienda agricola | (U.3.2) |
| Allevamenti zootecnici di tipo aziendale | (U.3.3) |
| Impianti produttivi aziendali e interaziendali | (U.3.4) |
| Infrastrutture del territorio agricolo | (U.3.5) |
| Altre opere di trasformazione del suolo agricolo | (U.3.6) |
| Agriturismo | (U.3.7) |
| Silvicoltura | (U.3.8) |
| Colture in vivaio e serra | (U.3.9) |
| Serre fisse | (U.3.10) |
| Estrazione di materiale roccioso | (U.3.11) |

ART. 30

ZONE AGRICOLE SOTTOPOSTE A VINCOLI DI SALVAGUARDIA SPECIFICI

Gli interventi e gli usi ammessi in base alla classificazione in zone agricole di tipo E1, E2, E3, di cui ai precedenti punti, possono risultare limitati, dalla compresenza, sulla zona stessa di particolari vincoli di salvaguardia recanti specifiche prescrizioni, senza tuttavia escludere la possibilità di computare le superfici vincolate ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistico - edilizi.

Tali previsioni, che si sovrappongono a quelle relative alle zone Agricola E1, Agricola E2, Agricola E3, risultano in particolare :

- I. Vincolo di rispetto stradale: restano escluse le nuove costruzioni ad eccezione di quelli inerenti le attrezzature del territorio rivolti alla costruzione di infrastrutture e impianti pubblici. Gli edifici esistenti possono essere soggetti ad interventi di ampliamento e/o sopraelevazione, nel rispetto degli indici e parametri di cui al successivo art. 30. Tali interventi, in deroga dalle distanze dai cigli stradali, possono essere realizzati purché non determinino un avanzamento del corpo di fabbrica verso il fronte stradale.
- II. Vincolo di rispetto cimiteriale: restano escluse le nuove costruzioni è consentita la posa di manufatti in precario adibito a chioschi per la vendita di fiori etc., previa stipula di convenzione con il concessionario che si impegna a rimuovere, in qualsiasi momento e senza nessun indennizzo, l'opera stessa.

- III. Vincolo di rispetto dei beni culturali, ambientali: restano escluse le nuove costruzioni ad eccezione di quelle per uso U.3. (Serre fisse) in quanto facenti parte di azienda agricola, e di quelli derivanti dalla sostituzione di edifici fatiscenti e incompatibili, in tal caso sono ammessi gli interventi di nuova costruzione purché in forme compatibili con le caratteristiche ambientali della zona.
- IV. Vincolo derivante dalla presenza di emergenze percettive costituite dal sistema dei crinali liberi da edificazione e da visuali da salvaguardare; in tali ambiti, restano escluse le nuove costruzioni per una fascia di 50 mt. dal crinale o dalla linea indicata come visuale da salvaguardare., al fine di preservare integro e riconoscibile l'emergenza percettiva o di tutelare la visuale verso gli elementi del paesaggio.

ART. 31

PARAMETRI URBANISTICI - EDILIZI DA APPLICARSI PER GLI USI AGRICOLI

31.a Abitazioni agricole (A1)

- $U_f =$ 0,01 mq/mq;
- Unità minima aziendale = Ha 1.00
- Su max. (per ogni azienda)= mq 266,66 (con massimo volume 800 mc in termini volumetrici);
- Distacco dai confini = mt. 5,00;
- Distacco tra edifici = mt. 10,00;
- Distacco dai cigli stradali = mt. 10,00 dalle strade comunali e vicinali
- Distacco dai cigli stradali come da D.M. n. 1404/1968 e successive modificazioni ed integrazioni, secondo le classificazioni delle strade
- $H_{max.} =$ m 7,50;
- N° max piani fuori terra n° 2;
- Parcheggi come da art. 12 delle presenti norme

Valgono altresì tutte le prescrizioni di cui al 2, 3, 4, 5, 6, e 9 comma dell'articolo 70 L.R. 18/83. (1)

(1) Art. 70 L.R. 18/83 : comma 2 – 3 – 4 – 5 – 6 - 9

- 2) Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie coltivatrici definite al seguente comma 4, 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, o di Comuni contermini.
- 3) Nel caso in cui l'applicazione dell'indice di edificabilità risultante dalle disposizioni del primo comma del presente articolo non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del

richiedente, e' ammessa una maggiorazione di volume di 80 mc per ogni componente effettivo della famiglia fino al raggiungimento di un massimo complessivo di 800 mc di residenza.

4) Sono considerate coltivatrici 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. Per l'applicazione delle disposizioni del precedente comma 3, la composizione delle famiglie dovrà essere comprovata da idonea certificazione anagrafica.

5) I benefici di cui al precedente comma 3 possono essere usufruiti una sola volta in ogni singola unità aziendale.

6) Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere oggetto di intervento di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, anche se dimensioni superiori a quelle indicate nel precedente primo comma, purché vengano mantenuti alla destinazione agricola.

9) Gli immobili costruiti in applicazione della presente legge, devono conservare la destinazione agricola per dieci anni dalla data del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità."

31.b - Fabbricati e strutture di servizio all'azienda agricola (U3.2) e Serre fisse (U.3.10).

- Uf = 0,015 mq/mq

(per un max di 600 mq complessivi tra A2 e A6) (non vengono computati e non sono soggetti a tali limiti la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinate a proteggere le colture);

- Unità minima aziendale variabile a seconda delle varie zone e comunque mai inferiore ad un ettaro;

- Distacco dai confini = mt. 5,00;

- Distacco tra edifici = mt. 10,00 per stalle

mt. 20,00 da abitazioni

mt. 100,00 (da zone perimetrate);

- Distacco dai cigli stradali = mt. 10,00 dalle strade comunali e vicinali

- Distacco dai cigli stradali come da D.M. n. 1404/1968 e successive modificazioni ed integrazioni, secondo le classificazioni delle strade

- H max. = m 6,00 (escluso volumi tecnici).

- Parcheggi come da art. 12 delle presenti norme

Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di abitazioni agricole.

La loro superficie non concorre alla formazione degli indici di cui al punto precedente.

31.c - Allevamenti zootecnici di tipo aziendale (U.3.3)

- Sc = 1/4 del lotto di pertinenza;

- Unità minima aziendale = Ha 1,00;

- Lotto massimo di pertinenza = 5% della unità aziendale;
- Distacco dai confini = mt. 20,00;
- Distacco dai cigli stradali = mt. 10,00 dalle strade comunali e vicinali
- Distacco dai cigli stradali come da D.M. n. 1404/1968 e successive modificazioni ed integrazioni, secondo le classificazioni delle strade
- Distacco tra edifici = mt. 15,00;
- H. max. = mt. 6,00;
- Parcheggi come da art. 12 delle presenti norme
- Distanza da insediamenti abitativi mt 300,00 (solo per stalla) dal perimetro delle diverse zone della VARIANTE GENERALE AL P.R.E.

Tale distanza deve essere elevata a m 500,00 per allevamenti suinicoli.

31.d - Impianti produttivi aziendali e interaziendali (U.3.4) e Impianti tecnologici al servizio delle aziende agricole (U.3.2)

Per tali impianti si applicano le disposizioni di cui all'art. 72 punti a), b) e c) della L.R. 70/95 fermo restando che a tali impianti non può essere assegnato oltre 1/20 (5% della superficie aziendale).

- Sc = 5% della sup. aziendale;
- Unità minima aziendale = Ha 1,00;;
- Lotto massimo di pertinenza = 5% della unità aziendale;
- Distacco dai confini = mt. 20,00;
- Distacco dai cigli stradali = mt. 10,00 dalle strade comunali e vicinali
- Distacco dai cigli stradali come da D.M. n. 1404/1968 e successive modificazioni ed integrazioni, secondo le classificazioni delle strade
- Distacco tra edifici = mt. 15,00;
- H. max. = mt.. 6,00;
- Parcheggi come da art. 12 delle presenti norme.



CAPO III ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

ART. 32

ZONA "F" AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Sottozona F1 - CIMITERIALE;

Sottozona F2 - SPORTIVA;

32. a Cimiteriale (sottozona F1)

Riguarda le aree comprese entro la fascia di rispetto indicate nelle cartografie di piano ai fini dell'applicazione del vincolo di inedificabilità.

Dette aree sono soggette alle limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27/7/1934 n° 1265 e successive modifiche e integrazioni.

Fra gli interventi ammessi restano esclusi quelli di nuova costruzione. Eventuali costruzioni esistenti prima dell'adozione del P.R.E. possono essere interessate dagli interventi previsti dall'art. 9 lettera b), c), d) ed e) della legge 28 gennaio 1977 n° 10.

Nella zona è altresì consentita la posa di manufatti in precario adibiti a chioschi per la vendita dei fiori, delle lampade votive ecc., previa stipula di convenzione con cui il concessionario si impegni a rimuovere il manufatto in qualsiasi momento e senza alcun indennizzo, su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Gli ambiti di territorio agricolo ricadente nella zona di rispetto cimiteriale possono essere utilizzati ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi urbanistici della sottozona agricola di appartenenza.

32. b Sportiva (sottozona F2)

Comprende aree pubbliche e/o private destinate alla realizzazione di attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi, di impianti per lo sport agonistico, realizzati e gestiti dal Comune stesso, da altri Enti, da privati, o da società miste.

Gli impianti e servizi di supporto per le attività sportive comprendono le attrezzature coperte (spogliatoi e coperture fisse o smontabili per campi sportivi, palestre, piscine, sedi di società sportive) e scoperte (campi, pedane e piste per la pratica sportiva).

Oltre alle attrezzature a carattere sportivo sono compatibili con tale zona:

-le attrezzature turistiche ricettive (alberghi ristoranti, bar, sale convegni, centri benessere, etc.) fino ad un massimo del 60% della Su;

-le attrezzature commerciali di supporto all'attività sportiva fino ad un massimo del 10% della Su;

-le residenze (di servizio e supporto) per atleti e personale di custodia fino ad un massimo del 15% della Su;

Per gli interventi privati, le trasformazioni fisiche e funzionali sono subordinate alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, esteso all'area d'intervento. Lo strumento attuativo, deve essere accompagnato da apposito schema di convenzione, da stipulare tra i privati ed il Comune, che regoli la realizzazione delle opere e normi la successiva gestione delle attrezzature. I contenuti della convenzione sono indicati al successivo comma.

Nella convenzione da stipulare con il Comune devono essere previsti:

- le destinazioni d'uso dei fabbricati da costruire;
- le modalità di conduzione della gestione;
- gli oneri vari a carico del gestore e del Comune.

Inoltre, nell'ipotesi di attrezzature ed impianti realizzati su aree pubbliche di proprietà del Comune, ovvero da cedere al Comune, la convenzione deve anche prevedere:

- le modalità di cessione al Comune delle attrezzature;
- la durata della gestione;
- l'eventuale corrispettivo annuo da corrispondere al Comune in funzione delle modalità di realizzazione dell'impianto;
- il tipo di impianto;
- le tariffe applicate;
- la durata della gestione stessa;
- le modalità di cessione a terzi e/o successione nella gestione degli impianti.

Le trasformazioni fisiche e funzionali delle aree di cui al presente articolo sono disciplinati dai seguenti parametri:

Gli interventi sono di tipo diretto e regolati dai seguenti parametri urbanistici

| | | |
|----|---|--------------|
| Ut | indice di utilizzazione territoriale | 0,15 mq./mq. |
| H | altezza massima degli edifici | ml. 10,50 |
| Rc | rapporto massimo di copertura | 0,30 mq./mq. |
| Ps | rapporto minimo di permeabilità al suolo | 0,70 mq./mq. |
| VI | indice visuale libera | 1,00 ml./ml. |
| D | a) distacco tra pareti finestrate e pareti edifici antistanti | ml. 10,00 |
| | b) distacco dai confini di proprietà | ml. 5,00 |
| | c) distacco dai cigli stradali | ml. 5,00 |
| P | parcheggi come da art. 12 delle presenti norme | |

| | |
|--|-------------|
| Vpr verde permeabile | 0,50 mq/mq; |
| Ip indice di piantumazione: 2 alberi di alto fusto ed 4 a medio fusto ogni 100 mq. di superficie utile edificata | |

Gli usi previsti sono i seguenti:

| | |
|---|----------|
| Attrezzature sportive di base | (U.4.10) |
| Verde Pubblico attrezzato | (U.4.11) |
| Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero (U.3.2) | |
| Abitazioni Ordinarie | (U.1) |
| Commercio diffuso | (U.4.2) |
| Pubblici esercizi | (U.4.1) |
| Agriturismo | (U.3.7) |

ART. 33

ZONA "G" AREE PER SERVIZI ED ATREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE LOCALE

33.a Attrezzature di interesse comune

Le aree sono destinate ai servizi ed alle attrezature di interesse locale complementari alla residenza e più in generale al sistema insediativo di zona secondo quanto indicato nelle tavole del Piano con la relativa simbologia.

Tali servizi si articolano per i seguenti usi:

| | |
|---|----------|
| - Istruzione dell'obbligo e servizi all'infanzia | (U.4.8); |
| - Attrezzature politiche- amministrative e sedi istituzionali | (U.4.12) |
| - Attrezzature socio- sanitarie di quartiere | (U.4.13) |
| - Attrezzature culturali | (U.4.14) |
| - Servizi religiosi | (U.4.15) |

Per "servizi scolastici fino all'obbligo" (asilo nido, scuola elementare e scuola media) si deve intendere il complesso dei servizi relativi ai vari cicli dell'istruzione fino all'obbligo, comprensivo di attrezzi complementari e relative aree verdi destinati al gioco ed allo sport.

Le attrezzature pubbliche di interesse locale riguardano:

- le attrezzature socio sanitarie ed assistenziali (quali: servizi per anziani e giovani, unità dei servizi sanitari etc.);

- b) le attrezzature politiche-amministrative che comprendono le sedi civiche, cioè quelle attrezzature pubbliche destinate alla vita collettiva, alla partecipazione democratica ed all'esercizio dei diritti civili;
- c) per attrezzature religiose si intendono gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura di uso pubblico complementari ad essi.

Nella realizzazione delle opere previste dal presente articolo deve sempre essere garantito, la dotazione minima inderogabile di standard di previste dalle norme vigenti.

L'edificazione nella zona è regolata dai seguenti parametri edilizi:

| | |
|--|--------------|
| Uf indice di utilizzazione fondiaria | 1,00 mq./mq. |
| H altezza massima degli edifici | ml. 10,50 |
| D a) distacco tra pareti finestrati e pareti edifici antistanti | ml. 10,00 |
| b) distacco dai confini di proprietà | ml. 5,00 |
| c) distacco dai cigli stradali | ml. 5,00 |
| P parcheggi come da art. 12 delle presenti norme | |
| Ip indice di piantumazione: 2 alberi di alto fusto ed 2 a medio fusto ogni 100 mq. di superficie utile edificata | |

Per gli interventi di recupero ed ampliamento di strutture esistenti in ambito urbano consolidato i distacchi dai confini e dalle strade possono essere derogati.

33.a Verde pubblico attrezzato

È costituito da aree per la realizzazione di spazi di verde pubblico a livello di quartiere, di spazi per il gioco e lo sport e per impianti per lo sport agonistico.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: giardini pubblici; parchi pubblici; aree di verde attrezzato; impianti scoperti e coperti per la pratica sportiva; impianti per lo spettacolo sportivo; attrezzature complementari di supporto.

Le costruzioni pubbliche potranno essere realizzate con i seguenti indici e parametri:

| | |
|--|------------|
| Uf indice di utilizzazione fondiaria | 50 mq./ha. |
| H altezza massima degli edifici | ml. 3,50 |
| D a) distacco dai confini di proprietà | ml. 5,00 |
| b) distacco dai cigli stradali | ml. 5,00 |
| P parcheggi come da art. 12 delle presenti norme | |

Le previsioni della VARIANTE GENERALE AL P.R.E., in tali zone, possono essere attuate anche da privati o enti proprietari dietro stipula di apposita convenzione con il Comune nella quale siano previste:

- la cessione gratuita al Comune, prima del rilascio della concessione edilizia delle aree a destinazione pubblica;
- la realizzazione degli spazi verdi attrezzati, degli impianti delle relative costruzioni di pertinenza e degli eventuali parcheggi pubblici, nel rispetto di tutte le prescrizioni di piano;
- le modalità di cessione al Comune degli impianti, delle costruzioni e dei parcheggi;
- la durata della gestione;
- la modalità di conduzione dell'impianto con la specificazione degli orari e delle tariffe.

ART. 34

ZONA "H" AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

34.a Attrezzature ed impianti tecnologici

Le zone destinate a servizi tecnici e tecnologici hanno specifico uso per impianti di depurazione degli scarichi liquidi, cabine elettriche e di commutazione telefonica, serbatoi acquedotti, impianti di trasmissione e telecomunicazione etc.

I parametri edilizi e le specifiche caratteristiche degli interventi edificatori saranno stabiliti nel progetto esecutivo dei vari impianti tenendo conto di tutte le disposizioni vigenti in materia di impianti tecnologici, per lo smaltimento di rifiuti solidi e liquidi urbani.

Tali zone sono destinate alla installazione di attrezzature a carattere tecnologico, quali impianti di sollevamento dell'acqua potabile di rete, serbatoi idrici, cabine elettriche, impianti di depurazione e similari.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto, esteso all'intera area campita.

34.b Servizi alla mobilità

Trattasi di area destinata ad attrezzature di servizio per la viabilità quali distributori di carburante, motel etc.

Gli usi previsti sono i seguenti (con prevalenza (più del 50%) degli usi U.5 .4 e U.3.2):

| | |
|---|----------|
| Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero | (U.3.2) |
| Commercio diffuso | (U.4.2) |
| Attività commerciali complementari | (U.4.3) |
| Pubblici esercizi | (U.4.1) |
| Cinema teatri e locali per lo spettacolo | U.4.16) |
| Magazzini, stoccaggi e centri merce | (U.4.19) |
| Parcheggi attrezzati di uso pubblico | (U.5.3) |



Verde pubblico attrezzato (U.5.11)

Distributori di carburanti (U.5.4)

Gli interventi edificatori sono regolati dai seguenti parametri edilizi :

Uf indice di utilizzazione fondiaria 0,50 mq./mq.

H altezza massima degli edifici ml. 10,50

Rc rapporto massimo di copertura 0,50 mq./mq.

VI Indice visuale libera 1,00 ml/ml

D a) distacco tra pareti finestrate e pareti edifici antistanti ml. 10,00

b) distacco dai confini di proprietà ml. 10,00

c) distacco dai cigli stradali ml. 5,00

P parcheggi come da art. 12 delle presenti norme

34.c Viabilità e parcheggi

I grafici del P.R.E. indicano in modo specifico i tracciati delle reti viarie esistenti e di progetto, nonché dei parcheggi e delle piazze.

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- a) Le strade
- b) I nodi stradali
- c) I parcheggi

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali, dei parcheggi e delle piazze ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

I progetti esecutivi approvati sostituiscono a tutti gli effetti le indicazioni del Piano.

In assenza di progetto esecutivo l'indicazione del Piano è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

I parcheggi pubblici della rete stradale sono riportati nelle tavole del Piano. In sede di progettazione esecutiva possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

Le strade sono classificate, secondo l'art. 2 del codice della strada, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti modi:

- A) Autostrada;
- B) Extraurbana principale;
- C) Extraurbana secondaria;

- D) Urbana di scorrimento;
- E) Urbana di quartiere;
- F) locale;
- G) Ciclabile e pedonale

Le norme sulle modalità di immissione sulle strade sopra descritte, sono vincolanti solo per le strade di nuova costruzione. Per quelle esistenti valgono le norme degli Enti proprietarie delle stesse.

Sulle strade di tipo "E" ed "F", è consentito l'esercizio delle attività commerciale su posteggi dati in concessione nelle fiere e nei mercati, a condizione che venga predisposto un itinerario alternativo per il traffico.

I passi carrabili devono essere realizzati in ottemperanza al vigente regolamento comunale. Si definisce ciglio stradale il confine di proprietà stradale così come definito dall'art.3 comma 1-punto 22 del Nuovo Codice della Strada.

CAPO IV VINCOLI

ART. 35

ZONE A VINCOLO O DESTINAZIONE SPECIALE

35.a Zone a vincolo archeologico

Le zone a vincolo archeologico riportate con apposita perimetrazione sulle tavole di PRE sono quelle espressamente indicate, all'adozione del vigente PRE, dalla competente soprintendenza archeologica;

- | | |
|-----------------------------------|---|
| a) loc. Appignano, | - abitato romano-alto medievale; |
| b) loc. Cesi- Masseria Feliciani, | - necropoli di età del ferro e romana repubblicana; |
| c) loc. Piane | - abitato alto medievale; |
| d) loc. Colle S. Giorgio | - manufatto italico; |

Qualsiasi tipo d'intervento edilizio in tali ambiti, sia da parte di privati o pubblico, che interferisce con i siti riportati nella tavola di piano, è da sottoporre all'approvazione preventiva della Soprintendenza Archeologica dell'Abruzzo.

Altresì ogni attività agricola è accettabile purché non necessiti di lavori di scavo superiore ai cm. 50.

Comunque nel caso di scoperte di cose d'interesse archeologico nel corso dei lavori, l'impresa appaltatrice ed il direttore dei lavori, sono tenuti alla scrupolosa osservanza dell'art. 48 della Legge 01.06.1939, n. 1089, che prevede i seguenti obblighi:

- la immediata denuncia del ritrovamento alla Soprintendenza competente;
- la migliore conservazione delle cose ritrovate, lasciandole nelle condizioni e nel luogo in cui sono state rinvenute, fino alla visita del personale dell'ufficio competente, salvo che per le cose mobili, che dovranno essere consegnate immediatamente al Sindaco, o alla Stazione dei Carabinieri, perché ne sia garantita la sicurezza e siano tenute a disposizione dell'ufficio competente per territorio.

35.b Zone a vincolo di beni architettonici puntuali

Le zone a vincolo di beni architettonici puntuali riguardano la protezione e salvaguardia dei beni puntuali individuati sulle tavole di PRE e rilevati con apposita schedatura inserita nella tav.4 del patrimonio edilizio esistente (schedatura B1, B2 e B3):

- | | |
|---------------------|---------------------------|
| B1) loc. capoluogo | - chiesa di S. Salvatore; |
| B2) loc. S.Maria, | - chiesa di S. Maria; |
| B3) loc. Appignano, | - ex Convento |

Qualsiasi tipo d'intervento edilizio in tali ambiti, sia da parte di privati o pubblico, è da sottoporre all'approvazione preventiva della competente Soprintendenza.



35.c Vincolo PAI – Piano Assetto Idrogeologico

35.c.1 – Aree di pericolosità da dissesti di versante

Prescrizioni comuni per le aree a diverso grado di pericolosità

A - Oggetto delle prescrizioni per le aree di pericolosità geomorfologica

1. Nel presente articolo sono stabilite le norme per prevenire i pericoli da dissesti di versante ed i danni, anche potenziali, alle persone, ai beni ed alle attività vulnerabili, nonché per prevenire la formazione di nuove condizioni di rischio.
2. Le disposizioni del presente articolo si applicano nelle aree perimetrati sulla cartografia allegata al P.R.E., quali aree a pericolosità molto elevata (P3), elevata (P2) e moderata (P1), indipendentemente dall'esistenza attuale di aree a rischio effettivamente perimetrati, di beni o attività vulnerabili, di condizioni di rischio e danni potenziali.

B - Norme comuni per le aree di pericolosità P3, P2, P1

1. Tutti i nuovi interventi, opere ed attività ammissibili nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata ed elevata possono essere realizzati da parte del soggetto proponente, subordinatamente al ricevimento del parere positivo, senza prescrizioni, rilasciato dall'Autorità competente sullo studio di compatibilità idrogeologica, se richiesto dalle Norme di Attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo.
2. Allo scopo di impedire l'incremento delle condizioni di pericolosità nelle aree di pericolosità perimetrati, tutti i nuovi interventi, opere e attività, previsti dal P.R.E., ovvero assentiti dopo la sua approvazione, devono essere comunque tali da:
 - a) migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di sicurezza del territorio e di difesa del suolo;
 - b) non costituire in nessun caso un fattore di aumento del rischio da dissesti di versante, attraverso significative e non compatibili trasformazioni del territorio nelle aree interessate;
 - c) non costituire elemento pregiudizievole all'attenuazione o alla eliminazione definitiva delle specifiche cause di rischio esistenti;
 - d) non pregiudicare le sistemazioni definitive delle aree a rischio né la realizzazione degli interventi previsti dalla pianificazione di bacino o dagli strumenti di programmazione provvisoria e urgente;
 - e) garantire condizioni adeguate di sicurezza durante la permanenza del cantiere, in modo che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;
 - f) limitare l'impermeabilizzazione superficiale del suolo, impiegando tipologie costruttive e materiali tali da controllare la ritenzione temporanea delle acque anche attraverso adeguate reti di regimentazione e di drenaggio.
3. Gli interventi elencati nel presente articolo adottano normalmente le tecniche di realizzazione a basso impatto ambientale.
4. In caso di eventuali contrasti tra gli obiettivi degli interventi consentiti dalle presenti norme prevalgono quelli connessi alla sicurezza.
7. I manufatti, le opere e le attività oggetto delle presenti prescrizioni, attraversati anche in parte dai limiti delle perimetrazioni del Piano riguardanti aree a diversa pericolosità, si intendono disciplinati dalle disposizioni più restrittive.

C - Studio di compatibilità idrogeologica

1. Salvo diversa espressa specificazione, tutti i progetti per nuovi interventi, nuove opere e nuove attività

consentite, proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità molto elevata (P3) ed elevata (P2) sono accompagnati da uno studio di compatibilità idrogeologica. Lo studio è presentato, insieme al progetto preliminare, a cura del soggetto pubblico o privato che propone l'intervento.

2. Nessun progetto di intervento localizzato nelle aree di pericolosità di versante P3 e P2 può essere approvato, dalla autorità competente ai sensi dell'art. 2, comma 4, delle Norme di Attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo, senza la preventiva approvazione del connesso studio di compatibilità idrogeologica, ove richiesto.
3. Lo studio di compatibilità idrogeologica si aggiunge alle valutazioni di impatto ambientale, alle valutazioni di incidenza, agli studi di fattibilità, alle analisi costi-benefici ed agli altri atti istruttori di qualunque tipo richiesti dalle leggi dello Stato e della Regione.
4. Lo studio di compatibilità idrogeologica deve essere predisposto secondo le indicazioni delle Norme di Attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo.
5. Ciascuno studio di compatibilità idrogeologica deve:
 - a) essere firmato da tecnici iscritti ai relativi albi professionali, ciascuno per la parte di rispettiva competenza;
 - b) valutare le relazioni fra le trasformazioni del territorio, derivanti dalla realizzazione del progetto, e le condizioni dell'assetto idrogeologico, attuale e potenziale, dell'area dell'intervento;
 - c) offrire valutazioni adeguate in ordine alla finalità del progetto, al rapporto costi-benefici, agli effetti ambientali;
 - d) verificare la coerenza del progetto con la normativa di salvaguardia stabilita dal Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo, con particolare riferimento alle garanzie ed alle condizioni richieste per ogni singolo tipo di intervento.
6. Nelle fattispecie in cui norme di legge regionali, o norme di piani territoriali e urbanistici, impongano la presentazione di studi equivalenti per l'approvazione di progetti localizzati in aree di pericolosità di versante, gli studi di compatibilità idrogeologica di cui al presente articolo possono essere sostituiti da tali studi, sempre che essi presentino elementi di valutazione equivalenti e che tale equivalenza sia espressamente dichiarata dall'autorità competente.

D - Discariche di rifiuti

1. Tutte le discariche di rifiuti di qualunque tipo esistenti, in esercizio o già chiuse, alla data di approvazione del P.R.E. ed ubicate nelle aree perimetrati a pericolosità idrogeologica molto elevata (P3) ed elevata (P2) sono sottoposte ad una campagna di verifica della sicurezza delle protezioni a cura del soggetto pubblico o privato che gestisce la discarica, su controllo e supervisione del Settore regionale competente.
2. Per le discariche che non risultino o non possano essere adeguatamente protette sono avviati programmi urgenti di messa in sicurezza o delocalizzazione, anche tenendo conto di quanto stabilito dal Decreto Legislativo 13.1.2003 n. 16 "Attuazione della direttiva 1999/31/CE relativa alle discariche di rifiuti".

E - Attività estrattive

1. Tutte le attività estrattive in esercizio alla data di approvazione del P.R.E. ed ubicate nelle aree perimetrati a pericolosità idrogeologica molto elevata (P3) ed elevata (P2) non possono essere oggetto di ampliamento.
2. I lavori di estrazione vengono conclusi nei modi e nelle forme previste dalla concessione vigente.

Aree a pericolosità MOLTO ELEVATA

A - Disciplina delle aree a pericolosità molto elevata

1. Fermo restando quanto disposto nel precedente articolo, nelle aree a pericolosità molto elevata sono consentiti esclusivamente:
 - a) opere ed interventi finalizzati alla mitigazione del rischio e della pericolosità gravitativa;
 - b) opere urgenti realizzate dalle autorità di Protezione Civile o dalle autorità competenti, per la tutela di persone, beni ed attività in condizioni di rischio immanente;
 - c) attività di manutenzione delle opere di consolidamento e di risanamento idrogeologico esistenti;
 - d) interventi di ricostruzione e di riqualificazione del patrimonio naturale ed ambientale.
2. Nelle aree a pericolosità **molto elevata** è quindi vietato:
 - a) realizzare nuove infrastrutture di trasporto e di servizi (strade, ferrovie, acquedotti, elettrodotti, metanodotti, oleodotti, cavi elettrici di telefonia, ecc.), fatti salvi i casi previsti nell'articolo 16, lett.d delle Norme di attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo;
 - b) realizzare opere pubbliche o di interesse pubblico, quali ospedali, scuole, edifici religiosi, ed altre opere di urbanizzazione secondaria, di edilizia residenziale pubblica, insediamenti produttivi, nonché le opere a rete a servizio di nuovi insediamenti previsti dai piani di insediamenti produttivi e dai piani di edilizia economica e popolare;
 - c) impiantare nuove attività di escavazione e/o di prelievo, in qualunque forma e quantità, di materiale sciolto o litoide, fatta eccezione per le attività relative alla ricerca archeologica;
 - d) impiantare qualunque deposito e/o discarica di materiali, rifiuti o simili;
 - e) realizzare opere private di canalizzazione di acque reflue;
 - f) qualsiasi tipo di intervento agro-forestale non compatibile con la fenomenologia in atto;
 - g) in genere qualunque trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio, che non rientri tra gli interventi espressamente consentiti dagli articoli 15 e 16 delle Norme di Attuazione del Piano per l'assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo;

B - Interventi consentiti in materia di patrimonio edilizio

1. Ferme restando le disposizioni generali per gli interventi non consentiti nelle aree perimetrati a pericolosità molto elevata da dissesti da versante, di cui al precedente articolo, nelle aree perimetrati a pericolosità molto elevata sono consentiti esclusivamente:
 - a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
 - b) gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a) e b) e c) dell'art. 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380;
 - c) gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie o di volume e senza cambiamenti di destinazioni d'uso;
 - d) l'installazione di impianti tecnologici irrinunciabili a giudizio dell'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione, posti a servizio di edifici o di attrezzature esistenti, purché conformi allo strumento urbanistico;
 - e) le opere per la eliminazione delle barriere architettoniche e quelle per adeguare gli edifici alle norme vigenti in materia igienico-sanitaria, sismica e di sicurezza sul lavoro;
 - f) gli interventi di sistemazione e manutenzione di superfici scoperte di edifici esistenti (rampe, muretti, recinzioni, opere a verde e simili), purché non comportino modifiche all'assetto idrogeologico del

- territorio;
- g) la realizzazione e la regolarizzazione di serre agricole ai sensi della vigente normativa regionale e statale;
 - h) la riparazione degli edifici esistenti, danneggiati da eventi sismici o calamità idrogeologiche, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non comporti ricostruzione anche parziale;
 - i) le opere per la conservazione dei beni culturali tutelati ai sensi della normativa statale e regionale vigente;
 - j) gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di settore;
 - k) i nuovi interventi di edilizia cimiteriale, purchè all'interno degli impianti cimiteriali esistenti;
 - l) gli interventi riferiti ad attività di tempo libero, che non comportino edificazione di strutture in elevazione di alcun tipo, purché siano attivate opportune misure di allertamento.
 - m) gli interventi puntuali di nuova edificazione, coincidenti con edifici monofamiliari su piccole aree dichiaratamente stabili all'interno dell'area perimetrale, su espressa autorizzazione dell'Autorità competente;
 - n) le opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione territoriale, dichiarate essenziali, non delocalizzabili e prive di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili, sempreché siano preventivamente realizzati tutti i lavori di consolidamento e stabilizzazione necessari e solo se detti lavori risultino sufficienti a garantire la stabilità dell'opera inserita nel contesto territoriale.
2. Non è richiesto lo studio di compatibilità idrogeologica per gli interventi indicati alle lettere a), b), e), f), g), l), del precedente comma.

C - Interventi consentiti in materia di infrastrutture pubbliche

1. Ferme restando le disposizioni generali per gli interventi non consentiti nelle aree perimetrati a pericolosità molto elevata da dissesti da versante, di cui al precedente articolo, nelle aree perimetrati a pericolosità molto elevata sono consentiti esclusivamente:
 - a) la manutenzione ordinaria e straordinaria di infrastrutture a rete o puntuali;
 - b) la ricostruzione di infrastrutture a rete danneggiate o distrutte da calamità idrogeologiche, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;
 - c) l'ampliamento e la ristrutturazione delle infrastrutture a rete puntuali, destinate a servizi pubblici essenziali, non delocalizzabili e prive di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili;
 - d) le nuove infrastrutture a rete previste dagli strumenti di pianificazione territoriale, dichiarati essenziali, non delocalizzabili e prive di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili;
 - e) i nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse;
 - f) i nuovi attraversamenti di sottoservizi a rete;
 - g) gli interventi di allacciamento alle reti principali;
 - h) opere di urbanizzazione primaria, previste dagli strumenti di pianificazione territoriale, dichiarate essenziali, non delocalizzabili e prive di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente

sostenibili, sempreché siano preventivamente realizzati tutti i lavori di consolidamento e stabilizzazione necessari e solo se detti lavori risultino sufficienti a garantire la stabilità dell'opera inserita nel contesto territoriale, che non comportino edificazione di strutture in elevazione di alcuni tipo e sempreché siano attivate opportune misure di allertamento.

2. Non è richiesto lo studio di compatibilità idrogeologica per gli interventi indicati alla lettera a) del precedente comma.

Aree a pericolosità ELEVATA

A - Disciplina delle aree a pericolosità elevata

1. Fermo restando quanto disposto all'art. 21.13.1 e all'art. 21.13.2, nelle aree a pericolosità elevata P2 sono consentiti esclusivamente gli interventi ammessi nelle aree perimetrati a pericolosità molto elevata P3, di cui ai punti B e C dell'articolo 21.13.2, ed inoltre:
 - a) gli interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti alla lettera c) dell'art. 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380;
 - b) la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989, a condizione che non comportino aumento della pericolosità e/o del rischio, inteso quale incremento di uno o più fattori che concorrono a determinarlo, secondo la formulazione di riferimento contenuta nel DPCM 29.09.1998;
 - c) gli interventi di edilizia rurale necessari per la conduzione aziendale e non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola;
 - d) manufatti, strutture di assistenza, di servizio e per il ristoro, esclusivamente riferiti ad attività per il tempo libero e la fruizione dell'ambiente, a condizione che si tratti di strutture mobili con misure di allertamento attivate.

Aree a pericolosità MODERATA

A - Disciplina delle aree a pericolosità moderata

1. Nelle aree a pericolosità moderata sono ammessi tutti gli interventi di carattere edilizio e infrastrutturale, in accordo con quanto previsto dal P.R.E. e dai Piani di Settore, conformemente alle prescrizioni generali di cui al punto B dell'articolo 21.13.1.
2. Il Comune può valutare la necessità di redazione dello studio di compatibilità idrogeologica all'interno delle aree perimetrati quali aree a pericolosità moderata (P1).
3. Tutti gli interventi ammessi nelle aree perimetrati a pericolosità moderata da dissesti di versante:
 - a) sono realizzati con tipologie costruttive finalizzate alla riduzione della vulnerabilità delle opere e del rischio per la pubblica incolumità e, su dichiarazione del progettista, coerentemente con le azioni, le norme e la pianificazione degli interventi di emergenza di protezione civile previste dal presente Piano per l'Assetto idrogeologico della Regione Abruzzo e dai piani di protezione civile comunali;
 - b) sono accompagnati da indagini geologiche e geotecniche, ai sensi del DM 11 marzo 1988, estese ad un ambito morfologico o un tratto di versante significativo.
4. Tutti gli interventi ammessi nelle zone delimitate a pericolosità moderata devono essere tali da non comportare aumento della pericolosità e/o del rischio, inteso quale incremento di uno o più dei fattori

che concorrono a determinarlo, secondo la formulazione di cui al punto 2.1) del DPCM 29 settembre 1998.

35.c.2 - Scarpate morfologiche

Nell'ambito della cartografia di Piano sono stati indicati, con apposito grafismo lineare, gli orli di scarpata che rappresentano elementi di discontinuità morfologiche ed indicano la presenza di aree critiche, diversamente estese, in corrispondenza delle quali si possono generare rotture del terreno ed effetti locali di instabilità dei depositi e del pendio, oltre che amplificazioni locali dello scuotimento sismico in caso di sollecitazione.

Sono definite Scarpate le rotture naturali del pendio, di qualsiasi origine e litologia, con angolo (α) maggiore di 45° e altezza (H) maggiore di 2 metri; detti limiti di inclinazione ed altezza non valgono per le Scarpate di Frana attive o quiescenti (di cui al punto 3 dell'allegato F delle norme di attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo).

Non sono considerate scarpate le pareti artificiali di cava, comprese quelle storiche o dimesse, gli sbancamenti stradali, ecc.

Gli elementi fisici che definiscono una scarpata sono (fig. 1):

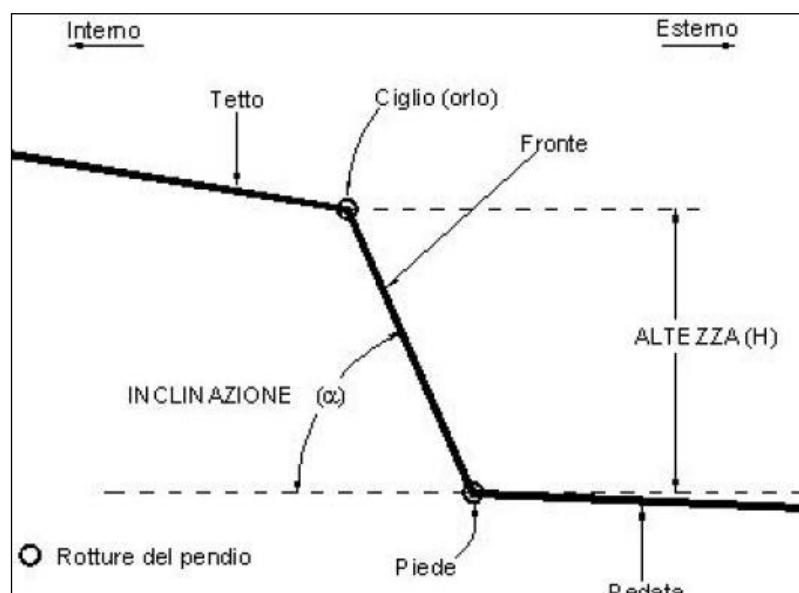


fig. 1 - Fisiografia di scarpata

- *Ciglio: linea di rottura a monte, dove la pendenza aumenta bruscamente;*
 - *Piede: linea di rottura a valle, dove la pendenza diminuisce bruscamente;*
 - *Fronte: area di raccordo fra ciglio e piede;*
 - *Angolo (α): inclinazione del fronte;*
 - *Altezza (H): dislivello tra il ciglio ed il piede della scarpata;*
 - *Tetto: area a monte del ciglio;*
 - *Pedata: area a valle del piede.*

Con i termini interno ed esterno si intendono la direzione dal fronte della scarpata verso il Tetto e verso la Pedata, rispettivamente.

In corrispondenza delle fasce di rispetto delle Scarpe, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 14, gli interventi di cui all'art. 15 comma 1 (ad esclusione dei punti k e m), gli interventi di cui all'art. 16 comma 1 e gli interventi di cui all'art. 17 comma 1 delle norme di attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo.

La eliminazione delle condizioni di pericolosità costituisce, di fatto, eliminazione dei vincoli derivanti dall'applicazione dei precedenti commi dei predetti articoli.

Per scarpate con fronti consolidati artificialmente, con opere debitamente collaudate, all'interno delle fasce di rispetto, come definite al punto 5 dell'Allegato F delle norme di attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo, sono consentiti gli interventi di cui al D.P.R. n. 380/01, art. 3 comma 1 lettere a), b), c), d), f) e gli ampliamenti di edifici esistenti solo per adeguamenti igienico-sanitari, adeguamenti alle normative e premi di cubature, laddove già previsto dallo strumento urbanistico vigente, limitatamente ad un massimo del 20% della volumetria esistente; per detti interventi, ad eccezione di quelli di cui alla lett. f, non è richiesto lo studio di compatibilità idrogeologica.

Per scarpate con fronti inattivi o quiescenti, rivestiti da un manto spontaneo d'essenze arboree stabilizzanti, sono consentiti gli stessi interventi del precedente comma del presente articolo; per detti interventi è richiesto lo Studio di compatibilità idrogeologica.

Sono assimilati alle scarpate tutti gli oggetti lineari individuati dal Piano, come ad esempio le creste e gli orli di terrazzo, in ragione degli elementi di pericolosità che esprimono.

Per essi valgono le stesse considerazioni espresse nei paragrafi precedenti per le scarpate morfologiche.

35. d Rispetto stradale

La zona di rispetto stradale è destinata all'ampliamento delle sedi viarie esistenti e di previsione, alla protezione della rete stradale nei confronti della edificazione e viceversa. La stessa interessa sia ambiti urbani che extra urbani.

La zona vincolata è in parte indicata sulle cartografie del Piano; dove non indicata la zona si intende automaticamente delimitata sulla base del D.I. 1404 del 1-4-1968 e successive modificazioni ed integrazioni, secondo la classificazione delle strade così come esistenti o come previste dal Piano.

In tale zona sono escluse nuove costruzioni, fermo restando la possibilità del recupero degli edifici esistenti con incrementi una tantum, secondo quanto previsto dagli art. 24.b, 24.c; 25 delle presenti norme.

La nuova edificazione dovrà essere realizzata sul retro dell'edificio esistente, o in allineamento all'esistente senza diminuire il distacco esistente dalla strada.

Le zone di rispetto stradali sono considerate zone pubbliche e come tali espropriabili, limitatamente alle porzioni ed ai casi in cui sia necessario procedere alla ristrutturazione e ampliamento dell'impianto viario esistente, che può prevedere anche la ubicazione laterale di parcheggi pubblici di urbanizzazioni secondarie.

Sono ammesse nelle zone di rispetto stradale, opere murarie per la sistemazioni di accessi, nonché l'insediamento di stazioni di servizio e rifornimento carburante nel rispetto delle normative vigenti e dietro stipula di specifica convenzione con il Comune, dove il richiedente si impegna allo spostamento dell'impianto in caso di necessità di allargamento della sede stradale.

Tali interventi sono altresì ammessi nelle "zone di verde di arredo e di rispetto" di cui all'art.34.e delle presenti norme.

I parametri per l'edificazione delle costruzioni per distribuzione di carburante e per servizi della viabilità (uso U.5) sono i seguenti:

- $U_f = 0,20 \text{ mq/mq}$
- Distacchi dai confini = ml 3,00

- Distacco tra edifici interni = ml 6,00
- Distacchi dai cigli stradali ml = 10,00
- H max = ml 5,00.

Gli ambiti del territorio agricolo ricadenti nella zona di rispetto stradale possono essere utilizzati ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi urbanistici della sottozona agricola di appartenenza.

35. e Zone di verde di arredo e di rispetto

Sono costituite da aree a localizzazione prevalentemente allineata lungo la viabilità di Piano e sono destinate al rispetto degli assi viari e all'arredo urbano.

Dette aree non sono computate ai fini del calcolo degli standard di legge.

In tali aree sono ammessi interventi per la realizzazione di parcheggi a raso e per il potenziamento ed il mantenimento della vegetazione esistente o alla loro realizzazione con relativi impianti ed opere necessarie all'uso.

In tali aree è vietata qualsiasi edificazione o installazione di manufatti anche amovibili, fatta eccezione per elementi minori di arredo urbano.

35. f Verde privato

Tali ambito comprende le aree private prevalentemente piantumate e/o sistematiche a giardino.

In tali aree sono ammessi interventi per il potenziamento ed il mantenimento della vegetazione esistente e delle opere necessarie al loro uso.

In tali zone è vietata qualsiasi costruzione anche nel sottosuolo.

Per gli edifici esistenti ricadenti in tale ambito sono ammessi gli usi attuali e sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento igienico-edilizio, ristrutturazione edilizia senza incrementi di superficie utile edificabile e modifiche delle caratteristiche architettoniche.

CAPO V PERIMETRI

ART. 36

AMBITI PERIMETRATI

Nelle tavole di piano sono stati individuati con campitura perimetrale le aree con prescrizioni esecutive, i compatti a progettazione unitaria, i centri abitati, le aree urbane e il territorio comunale.

36. a Aree con prescrizioni esecutive

Sono aree individuate nelle tavole delle destinazioni d'uso delle aree urbane in scala 1:5000 ed 1:2000, sottoposte a prescrizioni esecutive vigenti e/o di previsione della presente variante di PRE

Le "prescrizioni esecutive" del PRE costituiscono, a tutti gli effetti, dichiarazione di pubblica utilità e d'urgenza ed indifferibilità di cui ai Piani Particolareggiati di Esecuzione ed hanno gli stessi contenuti e finalità dei Piani Particolareggiati per gli insediamenti produttivi (industriali, artigianali, commerciali, turistici) ed i piani di recupero di cui rispettivamente, alle leggi statali n°1150/1942, n°167/1962, n°865/1971, n°457/1978, nei testi vigenti, e possono essere modificate ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R.n°18/83 e successive modifiche ed integrazioni.

Tali ambiti comprendono sia le zone urbane di nuovo insediamento con attuazione mediante comparto a progettazione unitaria che le zone di espansione produttiva in località Controfino, dove le previsioni di dettaglio sono quelle di cui al vigente PRE, (adottato dal Consiglio Comunale il 30 maggio 1996, con Delibera n°19, ed approvato dal Consiglio Provinciale il 12/10/98 con Delibera 95), nonché le elaborazioni di dettaglio relative all'individuazione dei sub-compatti nella zona industriale di Controfino approvati con delibera di Consiglio Comunale. n°4 del 20/03/02.

36. b Comparti a progettazione unitaria

Per comparto di attuazione si intende l'unità di intervento urbanistico corrispondente alla superficie territoriale, che comprende la superficie fondiaria e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria o secondaria, ove per esigenze di carattere unitario, ed al fine di assicurare una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati, si impone il ricorso alla progettazione unitaria, così come previsto dall'art. 26 della L.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni.

In tali aree il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla cessione gratuita, da parte dei proprietari interessati, delle aree pubbliche ricomprese nella campitura di comparto.

L'attuazione delle previsioni delle sottozone a mezzo di comparto a progettazione unitaria comporta, oltre alla cessione gratuita delle aree pubbliche, anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondo un progetto di dettaglio approvato dall'Amministrazione Comunale e regolato da apposita convenzione.

In caso di compatti prospicienti sedi stradali a carattere comunale, l'eventuale adeguamento/allargamento delle stesse va realizzato dai proprietari dei compatti proquota.

36. c Centri abitati

I centri abitati ai sensi dell'art. 3 del codice della strada, sono costituiti da un insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accessi da appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo ancorché intervallato da strade piazze, giardini e simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

Detti centri sono individuati sulle tavole delle destinazioni d'uso dalle aree urbane con grafico triangolare che delimita l'inizio e la fine lungo l'arteria viaria, tale delimitazione approvata dalla Giunta Municipale necessita dell'approvazione specifica dell'Ente gestore dei relativi tratti viari.

36. d Aree urbane

Le aree urbane sono costituite da:

- centri abitati di cui all'articolo precedente;
- aree dotate di urbanizzazione primaria, ai sensi della legge 29/09/1964 n°847, (strade, piazze, spazi di sosta, e parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione energia elettrica, del telefono e del gas, nuclei elementari di verde) oltre che delle opere di urbanizzazione secondaria necessarie al tipo di insediamento;
- aree di espansione residenziale, produttive e servizi previste dal P.R.E.;

36. e Territorio comunale

L'intero territorio comunale è disciplinato dal presente strumento urbanistico ed è individuato nelle tavole planimetriche dello stato di fatto e destinazioni d'uso del suolo in scala 1:10.000

CAPO VI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Il processo di urbanizzazione e ristrutturazione urbana nelle varie zone del territorio comunale è regolato dai seguenti parametri:

ART. 37

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

| Definizioni uniformi | Specifiche tecniche |
|---|--|
| 1 – Superficie Territoriale (ST) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. | La superficie territoriale si misura in metri quadrati (m ²). Le aree per dotazioni territoriali sono definite al punto 6. Per superficie reale, (non catastale) si intende l'area complessiva come definita dalle NTA del PRE. Nel caso si dimostri, a seguito di apposita rilevazione topografica, che la superficie reale non coincide con quella indicata su carta tecnica o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale. |
| 2 - Superficie fondiaria (SF) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. | La superficie fondiaria si misura in metri quadrati (m ²). Le aree per dotazioni territoriali sono definite all'articolo 6. Per superficie reale si intende l'area complessiva come definita dalle NTA del PRE. Nel caso si dimostri, a seguito di apposita rilevazione topografica, che la superficie reale non coincide con quella indicata su carta tecnica o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria. |
| 3 - Indice di edificabilità territoriale (IT) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. | L'indice di edificabilità territoriale si misura in metri quadrati su metri quadrati (m ² /m ²). Ai fini del corretto calcolo dell'IT occorre utilizzare la superficie linda (IT=SL/ST), comprensiva dell'edificato esistente che non varia i parametri del PRE |
| 4 -Indice di edificabilità fondiaria (IF) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. | L'indice di edificabilità fondiaria si misura in metri quadrati su metri quadrati (m ² / m ²). Ai fini del corretto calcolo dell'IF occorre utilizzare la superficie linda (IF=SL/SF), comprensiva dell'edificato esistente che non varia i parametri del PRE |

| | |
|---|---|
| 5 - Carico urbanistico (CU) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso. | Il carico urbanistico si misura in metri quadrati (m ²). |
| 6 - Dotazioni Territoriali (DT) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano. | Le dotazioni territoriali si misurano in metri quadrati (m ²). Sono le aree destinate dallo strumento urbanistico ai servizi pubblici e alle infrastrutture, alla viabilità e agli impianti costituenti opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta; tra queste vanno computate sia le aree già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico. |
| 7 – Sedime Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza. | Il sedime si misura in metri quadrati (m ²) al netto degli aggetti e sporti. |
| 8 - Superficie coperta (SC) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m. | La superficie coperta si misura in metri quadrati (m ²). Rientrano nel profilo esterno perimetrale le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture in coerenza con quanto consentito dal PRE |
| 9 - Superficie permeabile (SP) Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. | La superficie permeabile si misura in metri quadrati (m ²). Nel computo della superficie permeabile sono comprese le aree pavimentate con materiali drenanti o semipermeabili. |
| 10 - Indice di permeabilità (IPT/IPF) Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria). | L'indice di permeabilità territoriale e l'indice di permeabilità fondiaria si esprimono in percentuale (%) e rappresentano la percentuale di superficie permeabile rispetto alla superficie territoriale o fondiaria (IPT=SP/ST o IPF=SP/SF). Si rinvia alle norme di attuazione del PRE per la tipologia della permeabilità |
| 11 - Indice di copertura (IC) Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. | L'indice di copertura si esprime in percentuale (%) e rappresenta il rapporto tra la superficie coperta edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria (IC = SC/SF). |
| 12 - Superficie totale (STot) Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio. | La superficie totale si misura in metri quadrati (m ²). Per distinguere l'acronimo da quello di superficie territoriale, si propone convenzionalmente di utilizzare per la superficie totale l'acronimo (STot). |

| | |
|---|---|
| 13 - Superficie lorda (SL) Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. | La superficie lorda si misura in metri quadrati (m ²). Rientrano nella superficie lorda: le verande, i "bow window" e i piani di calpestio dei soppalchi. |
| 14 - Superficie utile (SU) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. | La superficie utile si misura in metri quadrati (m ²). |
| 15 - Superficie accessoria (SA) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio: <ul style="list-style-type: none">• i portici e le gallerie pedonali;• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;• spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile. | La superficie accessoria si misura in metri quadrati (m ²). Il regolamento edilizio può stabilire la quantità massima dei locali cantina, dei locali di servizio o di deposito, realizzabili in rapporto alle unità immobiliari. La SA comprende unicamente le superfici e gli ambienti pertinenziali e aventi rapporto di strumentalità rispetto all'edificio ed alle unità immobiliari che lo compongono. |
| 16 - Superficie complessiva (SCom) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA). | La superficie accessoria si misura in metri quadrati (m ²). Il regolamento edilizio può stabilire la quantità massima dei locali cantina, dei locali di servizio o di deposito, realizzabili in rapporto alle unità immobiliari. |

| | |
|---|---|
| 17- Superficie calpestabile (SCa) Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento. | La superficie calpestabile si misura in metri quadrati (m ²). Per superficie calpestabile, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (SCa). |
| 18 – Sagoma Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m. | Negli edifici esistenti, oggetto di interventi volti al miglioramento della resistenza alle sollecitazioni sismiche, la sagoma si calcola al netto dei maggiori spessori da aggiungere, sino ad un massimo di 25 cm, a quelli rilevati ed asseverati dal progettista, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione o alla diversa indicazione prevista dal PRE. |
| 19 - Volume totale o volumetria-complessiva (V) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda. | Il volume si misura in metri cubi (m ³). Per il volume totale, si propone di utilizzare convenzionalmente l'acronimo (V). Al fine del calcolo del volume la superficie totale di ciascun piano è calcolata al netto di eventuali soppalchi. |
| 20 - Piano fuori terra Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. | |
| 21 - Piano seminterrato Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. | |
| 22 - Piano interrato Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. | |
| 23 – Sottotetto Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante. | Per sottotetto si intende lo spazio sottostante a copertura non piana. |
| 24 – Soppalco Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. | |

| | |
|---|--|
| <p>25 - Numero dei piani (NP)</p> <p><i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i></p> <p>È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).</p> | <p>Per numero dei piani, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (NP). Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato, e che non emergano dal suolo per più di 1,0 m, nonché gli eventuali soppalchi, mentre sono inclusi nel numero dei piani quelli che emergono dal suolo per più di 1,0 m misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto all'estremità inferiore della quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto. Il conteggio del numero dei piani si considera per ogni porzione di edificio.</p> <p>Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli delimitati a livello superiore dalle falde inclinate delle coperture anche quando concorrono al computo della SL.</p> |
| <p>26 - Altezza lorda (HL)</p> <p><i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i></p> <p>Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.</p> <p>Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.</p> | <p>L'altezza lorda si misura in metri (m).</p> <p>Per altezza lorda, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (HL).</p> <p>Si chiarisce che l'altezza dell'ultimo piano dell'edificio si calcola dalla quota del pavimento all'intradosso del soffitto o copertura.</p> |
| <p>27 - Altezza del fronte (HF)</p> <p><i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i></p> <p>L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. | <p>L'altezza del fronte si calcola come differenza di quota tra l'estremità superiore e inferiore e si misura in metri (m), senza tenere conto degli accessi ai piani interrati costituiti da rampe, scale e viabilità privata.</p> <p>Per altezza del fronte, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (HF). Il comune può definire, in funzione dell'orografia, morfologia e idrografia del proprio territorio l'estremità inferiore della quota del terreno dalla quale misurare l'altezza del fronte.</p> <p>Dal computo dell'altezza dei fronti sono esclusi i volumi tecnici come definiti al punto 31.</p> |
| <p>28 – Altezza dell'edificio (H)</p> <p><i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i></p> <p>Altezza massima tra quella dei vari fronti.</p> | <p>L'altezza del fronte si misura in metri (m).</p> <p>Per altezza dell'edificio, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (H). Nel caso di terreno in pendenza, in fase transitoria, l'altezza può essere determinata dal valore medio delle altezze di ogni singolo fronte. L'adeguamento di tale definizione con le NTA del PRE non costituisce variante urbanistica.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>29 - Altezza utile (HU)</p> <p><i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i></p> <p>Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.</p> | <p>L'altezza utile si misura in metri (m). Per altezza utile, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (HU). L'altezza media ponderata si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume netto del locale per l'area netta del pavimento. Il volume è la sommatoria dei volumi delle diverse parti omogenee nelle quali risulta conveniente scomporre il locale al fine di effettuare i conteggi.</p> |
| <p>30 – Distanze (D)</p> <p><i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i></p> <p>Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.</p> | <p>La distanza si misura in metri (m). Per distanza, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (D).</p> <p>Il Comune può definire la distanza dal confine anche per le opere interrate, ove ritenga opportuno disciplinare tale fattispecie.</p> <p>Per confine stradale si intende o il confine della strada definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 o, in sua assenza, il ciglio della strada come definito dalla vigente normativa statale, vedi art. 2 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404.</p> |
| <p>31 - Volume tecnico</p> <p><i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i></p> <p>Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).</p> | <p>Sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori; il Comune ne può fissare altezze minime e massime nonché le sagome limite, nel rispetto delle norme di legge vigenti. Nei volumi tecnici rientrano le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori o dei montacarichi, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e il condizionamento, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, opere e manufatti utili a prevenire le cadute dall'alto, ecc.....</p> |
| <p>32 – Edificio</p> <p>Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.</p> | |
| <p>33 - Edificio Unifamiliare</p> <p>Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga</p> | |

| | |
|---|---|
| di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare. | |
| 34 – Pertinenza Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà. | |
| 35 – Balcone Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni. | |
| 36 – Ballatoio Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto. | |
| 37 - Loggia/Loggiato Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni. | |
| 38 – Pensilina Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno. | |
| 39 - Portico/Porticato Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. | |
| 40 – Terrazza Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni. | |
| 41- Tettoia Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali. | |
| 42 – Veranda Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili. | <p>La veranda si differenzia dalla serra solare, in quanto la seconda è finalizzata alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ai sensi della normativa vigente.</p> <p>Non è considerata veranda lo spazio chiuso da tende apribili, fioriere e zanzariere.</p> |
| 43- Indice di densità territoriale (DT) Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. | <p>L'indice di densità territoriale si misura in metri cubi su metri quadrati (m^3/m^2). L'indice di densità territoriale ($DT=V/ST$) Ai fini del calcolo del presente parametro, per volume edificabile</p> |

| | |
|--|--|
| | si intende la somma dei prodotti della superficie londa (SL) di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per la relativa altezza londa. |
| 44-Indice di densità fondiaria (DF) Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. | L'indice di densità fondiaria si esprime in metri cubi su metri quadrati (m ³ /m ²). Ai fini del calcolo del presente parametro, per volume edificabile si intende la somma dei prodotti della superficie londa (SL) di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per la relativa altezza londa. |
| 45 - Comparto Unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi. Esso ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici. (art. 26 della L.R. 18/83 e s.m.i.). | |
| 46 –Lotto edificatorio Il lotto è la porzione unitaria di terreno per l'utilizzazione edificatoria dei suoli. Esso può essere costituito anche da più particelle catastali tra loro contigue, purché aventi la medesima destinazione urbanistica. | |
| 47 - Profilo perimetrale esterno Per profilo perimetrale esterno di un edificio si intende l'involucro sia fuori terra che entro terra dell'edificio. | |
| 48. Volume edificabile (Ve) Il Volume edificabile (Ve) è la massima volumetria di progetto ammissibile, derivante dal Volume Totale dell'edificio (definizione punto 19: somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza londa) sottraendo le volumetrie derivanti dalle superfici accessorie (somma delle superfici accessorie di ciascun piano per le relative altezze lorde), comprensive di murature perimetrali, pilastri, tramezzi (mezzerie), sguinci, vani di porte e finestre. Specificazione applicativa: Il volume edificabile è richiamato negli indici di edificabilità territoriale (Ift) e fondiaria (Iff). I Comuni, in base ai propri strumenti urbanistici generali e esecutivi vigenti, devono individuare le superfici accessorie che non determinano volumetria. | <p>Nella fase transitoria di recepimento del RET (fino all'adozione di un nuovo strumento urbanistico generale comunale) si deve fare riferimento al volume edificabile così come determinato in base agli strumenti urbanistici generali e esecutivi attualmente vigenti. In particolare, per "Volume edificabile (Ve)" si deve intendere "la massima volumetria di progetto ammissibile, derivante dal Volume Totale dell'edificio (definizione n.19: somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza londa) al netto delle volumetrie derivanti dalle superfici accessorie (somma delle superfici accessorie di ciascun piano per le relative altezze lorde)". Tale definizione è quella richiamata negli indici di edificabilità territoriale (Ift) e fondiaria (Iff).</p> <p>Pertanto, in detta fase transitoria, i Comuni dovranno individuare le superfici accessorie che non determinano volumetria in base ai propri strumenti urbanistici generali e esecutivi attualmente vigenti.</p> |

| | |
|---|--|
| 49 - Superficie non residenziale (Snr) Ai sensi dell'art.2 co.2 del DM 801/1978, le superfici per servizi ed accessori riguardano: a) cantinole, soffitte, locale motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze; b) autorimesse singole o collettive; c) androni di ingresso e porticati liberi; d) logge e balconi. | |
| 50 - Superfici escluse dal computo della SU e della SA Non costituiscono né superficie utile né accessoria: a) i porticati o le gallerie gravati da servitù di uso pubblico; b) gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni; c) le pensiline (definizione n.38); d) le tettoie con profondità inferiore a m.1,50; e) i tetti verdi non praticabili (definizione n. 54); f) i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni (vedi definizione n. 52); g) i pergolati a terra (definizione n.55); h) i locali con altezza inferiore a m 1,80; i) volumi o vani tecnici (definizione n. 41); j) le serre solari, per le quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbiano dimensione comunque non superiore al 15 per cento della superficie utile delle unità abitative realizzate, e definizione n.51); k) cortili o spazi comuni degli edifici adibiti a residenza e attività terziarie o produttive destinati al deposito attrezzato di biciclette. | |
| 51 - Superficie di vendita di un esercizio commerciale Misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, gli spazi collocati davanti alle casse e ad altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti. | |
| 52 - Superficie di vendita di un centro commerciale e di una area commerciale integrata Superficie risultante dalla somma delle superfici di vendita delle medie, grandi strutture e esercizi al dettaglio in essa presenti. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, gli spazi collocati davanti alle casse e ad altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti | |

53 – Serra solare

Le serre solari sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare, per le quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbiano dimensione comunque non superiore al 15% della superficie utile delle unità abitative realizzate. Le serre possono essere realizzate negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti e non sono computate ai fini volumetrici purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- essere integrate nell'organismo edilizio;
- avere superficie netta in pianta inferiore o uguale al 15% della superficie utile dell'unità abitativa a cui sono collegate;
- fermo restando il limite del 15% della superficie utile dell'unità abitativa a cui sono collegate, la profondità della serra solare può eccedere la dimensione 1,5 m a condizione che la serra non costituisca vano funzionalmente autonomo;
- la superficie disperdente deve essere realizzata in elementi trasparenti con $U \leq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ per almeno il 50%;
- essere apribili per una superficie pari ad almeno un terzo dello sviluppo dell'involucro;
- essere dotate di schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo, atte a ridurre almeno del 70% l'irradiazione solare massima durante il periodo estivo;
- non essere dotate di impianto di riscaldamento o di raffrescamento.

Il titolo abilitativo rilasciato per la realizzazione della serra deve contenere esplicitamente l'obbligo di non modificarne la destinazione e l'avvertenza che, se ciò avvenisse, si realizzerebbe un abuso edilizio; la serra solare non computata ai fini delle superfici e dei volumi non può avere agibilità autonoma.

54 - Tetto verde

Sono definiti tetti verdi le coperture degli edifici dotate in parte o completamente di manto erboso o altro materiale vegetale, in grado di ridurre l'insolazione sulle superficie orizzontali in periodo estivo, di garantire isolamento termico invernale e di ridurre le superfici urbane riflettenti. Il tetto verde deve comunque garantire l'accesso alle coperture per la manutenzione. Le differenti tipologie di copertura a verde debbono essere progettate e realizzate in accordo con quanto definito in proposito dalle norme UNI come locale indipendente.

55 - Pergolato

Strutture atte a consentire il sostegno di verde rampicante su terrazzi, cortili o giardini, con una ridotta superficie di copertura in pianta. Non rientrano in questa tipologia specifica quelle strutture realizzate in ampi spazi aperti, anche con destinazione agricola, scollegati da edifici residenziali.

ART. 38

APPLICAZIONE DEI PARAMETRI

Gli indici di utilizzazione territoriale Ut si applicano nei Comparti e subcomparti di attuazione.

Gli indici di utilizzazione fondiaria Uf si applicano per l'intervento sui singoli lotti, nella VARIANTE GENERALE AL P.R.E. o nei piani di dettaglio.

Gli indici di utilizzazione fondiaria Uf specificano le superfici utili edificabili costruibili su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione regolata dai Comparti o sub comparti di Attuazione le superfici edificabili costruibili nei singoli lotti applicando gli indici di utilizzazione fondiaria non possono superare quelli calcolati applicando l'indice di utilizzazione territoriale sulla superficie territoriale.

CAPO VII DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 39

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

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

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Risanamento igienico ed edilizio
- Ristrutturazione edilizia
- Nuova costruzione
- Demolizione
- Ristrutturazione urbanistica

Al momento della richiesta del Permesso di Costruire o Dichiarazione di inizio attività dovrà essere indicata la categoria di intervento a cui si riferisce la richiesta stessa, fermo restando le disposizioni e norme di carattere nazionale e regionale che regolano la materia.

-Manutenzione Ordinaria

Comprende gli interventi edilizi 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.

Sono ammessi:

- 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 tecnici che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

-Manutenzione Straordinaria

Comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi:

- Tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento di intonaci o altri rivestimenti esterni;



- Parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne; in caso di crollo parziale di dette strutture ne è consentito il ripristino nelle forme originarie e con materiali della stessa natura e forma.
- Parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali architravi, solai, volte, coperture, senza che ciò comporti variazioni delle quote di intradosso dei solai e delle coperture stesse;
- Demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti purché tali lavori non comportino modifiche alla distribuzione interna delle unità immobiliari;
- Destinazione o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici, in tal caso è consentito la realizzazione di nuove aperture per l'accesso ed il ricambio d'aria;
- Rifacimento degli elementi architettonici esterni, inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni vetrine, ecc. senza modifiche delle dimensioni e del disegno;

E' 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;

- Restauro e Risanamento conservativo

Comprende gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono ammessi:

- 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 tetti 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.

- Risanamento igienico ed edilizio

Lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standard igienici ed edili correnti, conservando l'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 contribuiscono al suo degrado edilizio, igienico, sociale; è compresa inoltre, la sistemazione delle aree libere al servizio delle unità immobiliare;

-Ristrutturazione edilizia

Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

- Nuova Costruzione

Comprende quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche di pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;



7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all’aperto ove comportino l’esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

- 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 particolare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica.

-Ristrutturazione Urbanistica

Si definiscono interventi di Ristrutturazione urbanistica ai sensi dell’art.30 della L.R. 18/83 e s.m.i., le trasformazioni volte a sostituire l’esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modifica del disegno dei lotti degli isolati e dei tracciati stradali.

La Ristrutturazione Urbanistica è attuata mediante piano Particolareggiato o Piano di Recupero. Nella formazione degli strumenti attuativi per interventi di R.U. di isolati o zone disciplinate da schede progetto deve essere assicurata la dotazione di spazi pubblici.

ART. 40

DISTANZE TRA EDIFICI E DAI CONFINI

Sono distinte rispettivamente:

Distanza dei fronti del fabbricato dal bordo stradale (Ds)

Per distanza dal bordo stradale si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato e il ciglio della strada. La sede stradale va considerata nella consistenza prevista dai vigenti strumenti urbanistici.

La distanza minima tra fabbricati tra i quali siano inter poste strade destinate al traffico di veicoli, deve essere uguale alla larghezza della sede stradale, comprendente oltre alla sede carrabile i marciapiedi e le eventuali piste ciclabili maggiorate di:

- metri 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a metri 7,00;
- metri 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra metri 7,00 e metri 15,00;
- metri 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a metri 15,00.

Tali distanze non vanno applicate in caso di viabilità privata a fondo cieco al servizio dei singoli lotti.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma nei casi in cui queste siano specificatamente definite degli allineamenti edilizi prescritti o definiti da piani attuativi.

Per i nuovi edifici ricadenti in zone B, C, D, le distanze da osservarsi dalle strade veicolari, salvo maggiori distanze imposte dai fabbricati antistanti, sono quelle previste dalla normativa specifica di zona.

Nelle zone dove l’edificazione è consentita tramite l’intervento diretto, nel caso in cui tra due intersezioni successive di strade all’adozione della variante al P.R.E. sia già edificato almeno per il 50% del fronte

dei lotti di pertinenza, le nuove costruzioni fronteggianti la viabilità, possono rispettare l'allineamento medio prevalente (allineamento medio) D1+D2+...Dn/n) dell'edificazione esistente.

Distanza delle fronti del fabbricato dal confine di zona e di proprietà (Dc)

La distanza di un fabbricato di nuova costruzione dai confini del lotto contiguo libero da costruzioni, deve essere pari ad un mezzo dell'altezza del fronte prospettante, fermo restante un distacco minimo assoluto di metri 5.

Tale distanza può essere derogata qualora sussista un accordo tra i confinanti stipulato per atto pubblico valevole per sé, eredi ed aventi, causa, in base al quale, fermo restando la distanza regolamentare fra i fabbricati non inferiori a ml. 10, i confinanti possono diversamente ripartire le distanze legali rispetto al confine. Le distanze dei fabbricati dai confini di zona, che riguardano le aree assoggettate ad intervento pubblico, non devono essere inferiori a ml. 5,00.

L'accorpamento tra due o più edifici su lotti confinanti, risulta possibile, tramite progetto unitario redatto per entrambe le proprietà. Previo accordo tra le parti formalizzato con atto pubblico regolarmente registrato e trascritto, valevole per sé eredi e aventi causa, è possibile l'edificazione sulla linea di confine. Sono fatti salvi i diritti garantiti dal C.C. in materia di costruzioni in aderenza, a confine ecc.

Una parete è considerata finestrata quando in essa sono praticate aperture atte a garantire il rapporto di aerazione prescritto dal regolamento edilizio per i locali dell'edificio.

Distanza fra edifici (Df)

La distanza minima tra pareti finestrate di edifici di nuova costruzione e pareti finestrate di edifici antistanti (o parti di parete) è pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque mai inferiore a metri 10. La distanza sopra indicata va mantenuta anche nel caso in cui la parete antistante sia provvista di porticato, la cui pilastratura va considerata alla stregua delle pareti. Restano esclusi gli aggetti dalle pareti quali: cornicioni, balconi, pensiline, ecc. In ogni caso dovranno essere rispettati i limiti imposti dal C.C.

Nel caso di sopraelevazioni di edifici preesistenti il distacco minimo tra pareti antistanti, deve essere pari ad almeno 1/2 dell'altezza dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a metri 6,00.

Le distanze minime intercorrenti fra fabbricati, dai confini di proprietà, dai confini urbanistici e dal ciglio stradale, si misurano a partire dal filo del fabbricato o nel caso di volumi aggettanti (bow-window o balconi chiusi), dalla proiezione orizzontale dei medesimi. Ai fini delle distanze dai confini di proprietà private, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile, gli aggetti, dei balconi aperti e delle logge, non possono superare 1/3 della distanza minima fissata dallo strumento urbanistico tra l'edificio e gli stessi confini di proprietà.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente possono essere mantenute le distanze preesistenti.

ART. 41

SOTTOTETTI

Sono i locali ricavati sotto le falde del tetto e possono essere classificati utilizzabili e non utilizzabili. I sottotetti si intendono non utilizzabili e quindi non rientranti nel computo delle Su quanto presentano le seguenti caratteristiche.

- il piano di imposte della falda non superi 0,30 cm all'intradosso della copertura, rispetto al piano di calpestio del sottotetto;
- la pendenza delle falde sia contenuta entro un'inclinata del 35%;
- l'altezza media della falda non sia superiore a mt. 1,50;
- l'altezza massima della falda non superi i mt,3.00 cm all'intradosso della copertura, rispetto al piano di calpestio del sottotetto. Nel caso una o più di tali prescrizioni non sia rispettata, la superficie sarà calcolata al 60%, quale accessoria, salvo che una o più parti del sottotetto non abbia conformazione tale da farlo ritenere abitabile e, in tal caso, la specifica porzione sarà calcolata al 100%. L'aerazione ed illuminazione dei locali sottotetto non agibili possono essere realizzate con aperture, ricavate al filo di falda, nel rapporto massimo del 2% della superficie di calpestio.

ART. 42

DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

L'edificazione sul territorio comunale, oltre che dalle disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia e dalle specifiche prescrizioni previste per ogni singola zona, è regolata dalle seguenti norme di carattere generale:

1. gli edifici esistenti nelle varie zone del P.R.E., aventi una superficie utile complessiva superiore a quella consentita dalla applicazione degli indici di zona, possono conservare la superficie utile complessiva preesistente, anche in caso di demolizione e ricostruzione a condizione che le sagome, i profili e gli ingombri a terra siano contenuti nell'ambito di quelli preesistenti e, qualora le distanze dai confini e dai fabbricati siano inferiori a quelle delle presenti norme tecniche d'attuazione, le pareti che si affacciano su detti fronti siano cieche.
2. Le aree sulle quali insistono costruzioni, legittimamente realizzate prima dell'adozione della Vigente P.R.E, oppure sanate ai sensi della legge 47/85 e 724/94, possono essere eventualmente frazionate, a scopo edilizio, purché i nuovi lotti assegnati alle costruzioni preesistenti siano tali da rispettare le prescrizioni contenute nelle presenti norme ed, in particolare, quelle riguardanti gli indici urbanistici ed edilizi. In alternativa è ammesso il vincolo di aree nella quantità stabilita dalle N.T.A. per la quantità di superficie utile esistente, compresa quella per eventuali ampliamenti. Le richieste del permesso di costruire e della dichiarazione di inizio attività , devono essere accompagnati in ogni caso dalla dichiarazione di un tecnico abilitato che asseveri il rispetto delle norme urbanistiche e che a partire dalla data di adozione

della presente variante generale l'area interessata non ha concorso all'espressione di altro potenziale edificatorio.

3. I locali interrati in tutto o in parte, non possono essere adibiti ad abitazioni. I piani totalmente interrati e quelli la cui altezza dal piano di campagna, non sia superiore a mt. 1.00, non sono computati ai fini della determinazione della superficie utile complessiva. Nel caso in cui la sistemazione esterna dell'edificio risulti su piani inclinati tale altezza sarà determinata dalla altezza media ottenuta dalla sommatoria delle superfici delle singole porzioni di facciate fuori terra diviso la lunghezza del perimetro dell'ingombro a terra della porzione di edificio seminterrato

4. In caso di piani seminterrati, la superficie utile computabile, ai fini della determinazione della superficie utile complessiva, è pari alla media delle superfici utili fuori terra del pavimento dei piani seminterrati, misurata a mt. 1.00 sopra il piano di calpestio, e del soffitto dei piani stessi; tale determinazione è valida in tutti i casi tranne quelli in cui i piani seminterrati sporgono per una altezza, in media, superiore a mt. 1,50 dal terreno, calcolata con il metodo di cui precedente (sommatoria superficie delle pareti diviso il perimetro dell'edificio). In tal caso, la superficie utile computabile ai fini della determinazione della superficie utile complessiva è pari al 100%.

5. Per altezza media è da intendersi la media delle altezze misurate su ogni singolo fronte dell'edificio. Nei piani seminterrati, ai fini della determinazione del calcolo di cui al presente punto, è consentito che la parete di accesso a tale piano sia completamente scoperta o fuori terra.

6. I locali totalmente interrati devono rispettare la distanza minima dal confine di ml 1,50 salvo accordo tra le parti; in tal caso è ammessa la costruzione a confine;

7. Ai fini del computo della superficie utile complessiva, realizzabile in applicazione degli indici di zona, si deve tener conto della superficie utile abitabile, calcolata ai sensi dell'art. 3 del D.M.10 Maggio 1977 n.801, della superficie netta non residenziale, di cui all'art. 9 del medesimo decreto, nonché della superficie non residenziale, destinata a servizi e accessori, valutata al 60% secondo quanto previsto dall'art. 2 del citato D.M., ad esclusione delle logge e dei balconi quanto la loro estensione superficiale non superi un terzo della superficie utile complessiva;

8. Possono essere concesse autorizzazioni per l'accesso a singoli lotti edificabili, su tratti di fasce di verde pubblico di rispetto, o aree destinate a parcheggi pubblici, per le quali il comune abbia già predisposto il relativo progetto e previsto di conseguenza, l'esproprio. In caso di mancanza di detto progetto e fino all'espropriazione delle aree su dette fasce possono essere rilasciate autorizzazioni provvisorie previo impegno formale del proprietario ad adeguarsi, senza indennizzo alcuno, al futuro progetto comunale Redazione.

9. Lo scostamento fra le misure di un'opera indicata dal progetto per il quale è stato rilasciato il permesso di costruire, 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 3%**.