

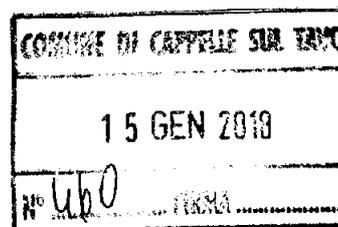
COMUNE DI CAPPELLE SUL TAVO
PROVINCIA DI PESCARA

PIANO REGOLATORE GENERALE

L.U.R. 18/1983 ART. 9

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adottato con Del. di C.C. n. 12 del 12/07/2013
Approvato con Del. di C.C. n. 29 del 20/12/2017



Testo con parti modificate secondo le delibere di controdeduzione alle osservazioni presentate n. 34 del 04.11.2015 e ss.mm.ii.



SINDACO: DOTT.SSA MARIA FELICIA MAIORANO PICONE
RESPONSABILE U.T.C.: DOTT. ARCH. GIUSEPPE SPOLETI
CONSULENTE: PROF. ARCH. LUCIO ZAZZARA.

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I - GENERALITÀ

Art. 1 - Campo di applicazione del PRG

Ai sensi della L. 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni, della L.28/1/1977 n. 10 e della L. R. 12/4/1983 n. 18, e successive modificazioni, la disciplina urbanistico edilizia dell'intero territorio comunale di Cappelle sul Tavo viene regolata secondo le disposizioni delle presenti norme tecniche e degli elaborati grafici di cui al successivo art. 2.

Le norme e gli elaborati grafici del PRG prevalgono su ogni altra disposizione regolamentare comunale.

Art. 2 – Elaborati del PRG

Il PRG di Cappelle sul Tavo è costituito dai seguenti testi:

- Relazione Illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA),

e dai seguenti elaborati grafici:

A. LA DIMENSIONE TERRITORIALE

TAV.	A.1	Scala: 1:25.000	Inquadramento territoriale
TAV.	A.2	Scala: 1:10.000	Vincoli sovraordinati
TAV.	A.3	Scala 1:10.000	Mappe Ambientali

B. LA DIMENSIONE LOCALE

TAV.	B.1	Scala 1:5.000	Stato di fatto, delimitazione dei centri abitati
TAV.	B.2	Scala: 1:2.000	Struttura insediativa comunale
TAV.	B.3	Scala 1:1.000	Struttura insediativa del centro storico
TAV.	B.4	Scala 1:5.000	Grado di urbanizzazione
TAV.	B.5	Scala 1:5.000	Carta dell'uso del suolo e delle emergenze naturali

C. IL PROGETTO

TAV.	C.1	Scala 1:10.000	Schema strutturale
TAV.	C.2	Scala 1: 5.000	Zonizzazione generale e vincoli
TAV.	C.3a	Scala 1: 2.000	Zonizzazione
TAV.	C.3b	Scala 1: 2.000	Zonizzazione
TAV.	C.4	Scala 1: 1.000	Zonizzazione Centro Storico
TAV.	C.5	Scala 1: 1000/500	Scheda - Progetto: Articolazione del centro urbano
TAV.	C.6	Scala 1: 1000/500	Scheda - Progetto: Testata vestina a mare
TAV.	C.7	Scala 1: 100	Abaco delle soluzioni tipo

D. ALLEGATI

ALL..	1	Studio geologico
ALL.	2	Trasparenza Amministrativa

Art. 3 - Applicazione del P.R.G.

Ai sensi delle Leggi 17/08/1942 n. 1150 e 28/01/1977 n. 10, ogni attività che comporta trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale deve osservare le disposizioni del presente P.R.G.

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

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

Dato che la cartografia di piano è stata costruita sulla base della sovrapposizione della rappresentazione fotogrammetrica e di quella catastale, ed in considerazione del fatto che le due cartografie non sono sempre perfettamente coincidenti, ne consegue che la cartografia di piano può presentare alcuni discostamenti rispetto alla situazione di fatto. Pertanto in sede di presentazione degli strumenti attuativi o della richiesta di provvedimenti autorizzativi per la realizzazione delle trasformazioni consentite dal Piano, eventuali lievi differenze planimetriche che si dovessero riscontrare, se adeguatamente documentate, non sono considerate varianti al piano.

CAPITOLO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 - Definizioni, indici e termini specifici

Ai fini dell'edificazione e dell'urbanizzazione del territorio comunale, le presenti norme utilizzano le seguenti definizioni:

St = Superficie territoriale

La superficie territoriale rappresenta l'area complessiva impegnata dall'insediamento ed è formata dalla somma della superficie fondiaria (Sf), di quella destinata alle opere di urbanizzazione (primaria, secondaria e generale), nonché di eventuali altre superfici non edificabili (spazi verdi non attrezzati, aree vincolate, ecc.) comprese nell'area medesima; pur concorrendo alla formazione di St degli strumenti attuativi e delle aree assoggettate a P.U.E., le fasce di rispetto degli elettrodotti e quelli eventualmente definite a tutela della salute pubblica si considerano utili per l'applicazione degli indici di utilizzazione o fabbricabilità ma, eccezione fatta per gli attraversamenti stradali, non sono cedibili al Comune per la realizzazione di servizi pubblici; le stesse potranno unicamente, ove necessario soddisfare l'esigenza di parcheggio privato o parcheggio di uso pubblico a servizio delle attività commerciali solamente ed esclusivamente laddove venga acquisito il parere favorevole da parte degli Enti preposti alla tutela della salute pubblica.

Sf = Superficie fondiaria

La superficie fondiaria rappresenta la somma delle superfici dei lotti, comparti e zone destinate all'edificazione, escluse quelle destinate alle opere di urbanizzazione

UP = opere di urbanizzazione primaria

Conformemente all'art. 2 lett. A) della L.R. 98/89 sono opere di urbanizzazione primaria:

- strade residenziali, marciapiedi, piste ciclabili;
- spazi di sosta, parcheggi, piazze;
- rete fognante e impianti di depurazione;
- rete idrica;
- reti di trasporto energetico, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e relative sottostazioni e centraline;
- reti di illuminazione pubblica, di telecomunicazione e relativi impianti ed accessori pubblici o di pubblico interesse;
- spazi di verde residuali di arredo e di rispetto;
- spazi di verde attrezzato;
- barriere di protezione dal rumore;
- spazi di raccolta dei rifiuti.

US = opere di urbanizzazione secondaria

Conformemente all'art. 2 lett. B) della L.R. 98/89 sono opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali ed altri uffici di quartiere;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi e aree verdi attrezzate a parco, per il gioco e lo sport di quartiere;
- centri sociali civici;
- attrezzature culturali, sanitarie, ricreative di quartiere;
- parcheggi pubblici.

Sm = Superficie del lotto minimo di intervento

Esprime la superficie minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti.

It = Indice di fabbricabilità territoriale

Esprime il rapporto (mc./mq.) tra il volume edificato o edificabile (Ve) e la superficie territoriale (St).

If = Indice di fabbricabilità fondiaria

Esprime il rapporto (mc./mq.) tra il volume massimo lordo edificato o edificabile (Ve) per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf).

Ut = Indice di utilizzazione territoriale

Esprime il rapporto (mq./mq.) tra la Superficie edificata o edificabile (Se) e la superficie territoriale (St).

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

Esprime il rapporto (mq./mq.) tra la superficie edificata o edificabile (Se) e la superficie fondiaria (Sf).

Se = superficie edificata o edificabile

È la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori ed entro terra, ad esclusione di:

- autorimesse e locali accessori interrati come definiti all'art.59 del REC;
- autorimesse e locali accessori semi interrati, come definiti all'art.60 del REC;
- autorimesse di pertinenza delle unità immobiliari, site al piano terra, di altezza massima di m. 2,40 e con le caratteristiche di cui al comma 4 dell'art. 59 del REC;
- ascensori, vani scale aperti. Negli edifici con più unità immobiliari, i vani scale di accesso agli alloggi, se chiusi, sono scomputabili dal calcolo della Se nella misura massima di mq. 24 per gli androni e mq. 18 per piano; l'eventuale eccedenza sarà computata ai fini del calcolo volumetrico;
- servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, idrica, ecc.);
- cantine situate nei piani interrati o seminterrati non esorbitanti dalla sagoma dell'edificio e con le caratteristiche di cui agli artt. 59 e 60 del REC;
- porticati di uso pubblico nel limite del 50% della superficie coperta;
- porticati di uso privato, nel limite del 50% della superficie coperta;
- balconi e logge incassate con profondità non superiore a m. 2,50;
- locali di sgombero e similari nei sottotetti non abitabili, come definiti all'art 61 del R.E.C.;
- vani scala al servizio di una singola unità immobiliare con rampe di larghezza non inferiore a m. 0,90, sino alla superficie massima di mq. 9,00 per piano abitabile;
- locali integrativi alla residenza di cui all'art. 78 del REC – containers, celle frigorifere e similari strettamente necessari all'attività commerciale o produttiva nella misura massima di mq. 60 (scorporabili anche in più manufatti) a condizione che essi insistano nella superficie coperta dell'edificio, con la condizione che siano facilmente rimovibili e non infissi al suolo in maniera stabile.

In applicazione L.R. 22/2002, al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e di migliorare la qualità degli edifici, le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a cm. 30,00 non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i cm. 30,00 fino ad un massimo di ulteriori cm. 25,00 per gli elementi verticali e di copertura e di cm. 15,00 per quelli orizzontali intermedi in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.

Criteri di computo di cui al comma precedente valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, fra gli edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione nazionale.

Per l'applicazione dei commi precedenti il progettista dovrà allegare alla domanda di titolo abilitativo la relazione tecnica di cui all'art. 4 del DM 27/07/2005.

Su = Superficie utile abitabile

Equivale alla somma delle superfici di pavimento degli alloggi, delle superfici degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori nella entità del 60%, misurate al netto dei muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porta e finestra, scale interne, logge e balconi. La superficie utile così definita serve per determinare gli oneri concessori relativi alle specifiche destinazioni d'uso, da corrispondersi in sede di rilascio del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 3 della L. n. 10/1977 e della disciplina regionale di applicazione.

Snr = Superficie utile non residenziale

Nell'edilizia abitativa la superficie non residenziale è costituita dalla somma delle superfici destinate a servizi ed accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porta e finestra.

Sono considerati servizi accessori:

- cantine, soffitte, locali motore ed ascensore, centrali idriche;
- lavatoi, centrali termiche ed eventuali altri locali strettamente al servizio delle residenze;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi.

La superficie utile di servizi ed accessori concorre, nei modi sopra definiti, alla determinazione della superficie utile abitabile.

Sc = Superficie coperta

Esprime la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici lorde dell'edificio, comprensive di porticati, vani scale, vani ascensore, volumi aggettanti e tettoie, pensiline, logge e balconi e scale a giorno con aggetti lineari superiori a m. 1,50.

Sp = Superficie permeabile

È il valore percentuale, rispetto alla superficie del lotto da cui è stata sottratta la Sc, con caratteri di permeabilità naturale in modo profondo ovvero terreno vegetale o pavimentazioni che consentono alle acque di raggiungere naturalmente le falde acquifere. Non sono computabili quali Sp le aree sovrastanti i piani interrati se lo spessore non supera un metro di altezza.

Da = Densità arborea

Indica il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento come specificate dalle presenti norme.

Q = Rapporto di copertura

Rappresenta il rapporto, misurato in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) e la superficie del lotto (Sf).

Si = Area di inviluppo

È la superficie ottenuta dall'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti l'area occupata dalla costruzione (area risultante dai fili fissi). Serve per posizionare l'edificio entro i limiti di distanza di Piano.

Ai = Area insediabile

Corrisponde all'area di inviluppo ampliata, nel suo perimetro, per una larghezza di m. 1,00. Consente la più idonea dislocazione dell'edificio in corso d'opera, senza la necessità di varianti di ubicazione, fatte salve le distanze dai confini e dai fabbricati.

H = Altezza del fabbricato

Media delle altezze delle varie fronti, determinate come al punto successivo. Nelle costruzioni in terreni in pendio tale indice non deve comunque superare l'altezza massima definita nelle norme di zona di un valore superiore al 10%.

Hf = Altezza delle fronti

L'altezza delle fronti è data dalla differenza tra la quota della linea di terra intesa, quale piano stradale o sistemazione definitiva del terreno, ed una delle seguenti quote:

- per gli edifici a copertura piana o coperti a tetto ma con intradosso del solaio di copertura

incidente con l'estradosso dell'ultimo solaio piano in corrispondenza della parete interna della facciata dell'edificio: l'intradosso dell'ultimo solaio;

- per gli edifici coperti a tetto differenti dal caso sopra richiamato : l'intersezione del piano interno del muro perimetrale e l'intradosso del solaio inclinato di copertura. L'altezza dei timpani esorbitante tale quota, non concorre alla determinazione delle altezze se la copertura è conforme al comma 2, art. 61 REC. Qualora i timpani assumano caratteristiche differenti da quelle di cui al richiamato articolo del REC, si assume quale parametro l'altezza media della inclinazione della copertura (da intendere quale quota aggiuntiva all'altezza sul fronte di gronda).

Nelle costruzioni situate su terreno in pendio l'altezza delle fronti va calcolata quale media ponderale delle altezze del prospetto o delle singole parti in cui può essere scomposto il prospetto stesso. Tale valore medio non può superare l'altezza massima di zona aumentata del 10%.

Inoltre, l'altezza del fronte non può superare in nessun punto di m. 1,50 l'altezza massima di zona e pertanto, quando necessario, la costruzione deve svilupparsi a gradoni secondo l'andamento del terreno.

Nella determinazione delle altezze non si considerano le altezze stesse in corrispondenza degli accessi ai garages e ad¹ eventuali scale di collegamento con i piani soprastanti qualora il progetto risulti conforme agli artt. 59 e 60 (l'altezza si considera quindi dal soprastante calpestio del solaio), e la distanza tra di essi non sia superiore a m. 1,00. Nel caso di distanza superiore, tale tratto di facciata deve essere considerata ai fini dell'altezza ponderale.

In ogni caso il piano di utilizzo esterno del terreno nelle sistemazioni di progetto non può modificare la quota del preesistente andamento naturale del suolo per più di m. 2,50, fatte salve scale, rampe e rampe di accesso ai garages.

Qualora la quota di pavimento del piano interrato o seminterrato assuma, a valle del pendio, dimensione maggiore a m. 3,00 rispetto all'andamento naturale del suolo, l'altezza massima va misurata a partire dalla quota del piano del pavimento interrato o seminterrato. La massima altezza di sbancamento non può comunque superare m. 5,40 misurati a monte del pendio.

Nei prospetti a valle, non si considera, l'altezza di corpi arretrati rispetto al piano di facciata dell'edificio solo nel caso in cui tale arretramento sia uguale o maggiore di m. 4,00 e compreso in un angolo di 35° misurato a partire dalla linea di intersezione fra pavimento e piano di facciata.

Dalla misura dell'altezza H_f restano esclusi i volumi e gli altri manufatti ad uso prettamente tecnologico.

Non è possibile utilizzare la massima altezza di sbancamento per creare locali interrati con un'altezza superiore a m 3,20, in caso di eccedenza di tale altezza va calcolato nella cubatura.

Ve = Volume edificato o edificabile

Si determina mediante la somma dei prodotti delle superfici edificabili (S_e) di ogni piano, per le relative altezze lorde, misurate da pavimento a pavimento o da pavimento all'estradosso del solaio sovrastante, tranne che per l'ultimo piano in cui si considera l'intradosso dell'ultimo piano abitabile.

Dc = Distanza dai confini

E' la minima distanza tra un qualsiasi punto del perimetro di ingombro della superficie coperta (S_c) e la linea di confine. Per sporgenze superiori a m. 1,50 la distanza deve essere maggiorata della eccedenza stessa.

I manufatti accessori da installare su cortili o giardini quali barbecue, forni, ecc., che abbiano una superficie coperta max di mq 2,00 e un'altezza max di mt. 2,20 e che non arrechino disturbo alle visuali dallo spazio pubblico né riduzione delle vedute dei terzi, possono distare dai confini mt. 1,50.

Ds = Distanze dalle strade

E' la minima distanza, sul piano orizzontale, tra un qualsiasi punto del perimetro di ingombro della Superficie coperta (S_c) e la più vicina delle seguenti linee:

¹ Testo modificato a seguito dell'approvazione dell'Emendamento n°22 con Del di CC n° 12 del 12/07/2013

- limite di proprietà della sede stradale;
- limite più esterno del marciapiede, della cunetta o della banchina;
- limite stabilito dal D.L. 30/04/92 n. 285, e relativo decreto attuativo.

Df = Distanza dai fabbricati

E' la minima distanza, misurata dai punti di massima sporgenza della superficie coperta (Sc). Per le parti in aggetto (prive di appoggio a terra) che abbiano sporgenza superiore a m. 1,50 la distanza dai fabbricati deve essere maggiorata della eccedenza stessa alla sporgenza di m. 1,50; tale parametro si applica anche tra pareti eventualmente fronteggianti di uno stesso fabbricato.

La distanza come sopra definita si applica anche quando una sola parete sia finestrata, in presenza di logge, di porticati e similari.

S = Sagoma dell'edificio

E' la figura solida delimitata dagli spigoli verticali, orizzontali ed inclinati, che contengono tutte le superfici esterne dell'edificio stesso ad esclusione dei balconi, delle pensiline a sbalzo, degli spioventi e degli elementi che costituiscono semplici motivi architettonici.

Dif = Densità insediativa fondiaria

Esprime il rapporto tra il numero delle persone insediate (abitanti, addetti o altre) e la superficie fondiaria dell'insediamento (Sf). Nel caso di zone residenziali, quando non sia noto il numero effettivo di persone insediate, questo si desume convenzionalmente dalla Superficie edificata o edificabile (Se), sulla base del parametro di 30 mq/ab, ovvero, in mancanza del volume edificato o edificabile (Ve), sulla base del parametro 100 mc/ab.

Dit = Densità insediativa territoriale

Esprime il rapporto tra il numero delle persone insediate (abitanti, addetti o altre) e la superficie territoriale dell'insediamento. Nel caso di zone residenziali, quando non sia noto il numero effettivo di persone insediate, questo si desume convenzionalmente dalla Superficie edificata o edificabile (Se), sulla base del parametro di 30 mq/ab, ovvero, in mancanza del volume edificato o edificabile (Ve), sulla base del parametro 100 mc/ab.

Ce = Classificazione energetica

Si riferisce alla certificazione energetica di cui al D.M. 26/06/2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", e, in particolare alla classificazione di cui all'allegato A del DM.

Termini specifici

Ecologia = per "ecologia" si intende una porzione di territorio nella quale i caratteri fisici sono posti in relazione ad un insieme vasto di pratiche, di risorse e di problemi che riguardano, il produrre, il muoversi e lo svago. Essa costituisce lo strumento attraverso cui per specifiche parti il PTCP articola le proprie previsioni.

Principio insediativo = Per "principio insediativo" si intende il modo nel quale edifici, manufatti, spazi aperti si dispongono e compongono nel territorio secondo determinati orientamenti, rapporti con l'orografia e con la geometria delle divisioni parcellari e dei tracciati.

Progetto di suolo = Per "progetto di suolo" si intende l'insieme di opere ed interventi che modificano lo stato e i caratteri del suolo calpestabile pubblico e d'uso pubblico e ne ridefiniscono il disegno e gli usi. Gli interventi previsti dal progetto di suolo consistono nella sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione, trattamento del terreno. Essi comprendono la costruzione di infrastrutture, impianti ed attrezzature in superficie ed in profondità.

Schema direttore = Per "schema direttore" si intende un insieme di indicazioni e prescrizioni riguardanti, in primo luogo, il progetto di suolo ma anche gli usi ed i caratteri di un'area estesa eventualmente appartenente a differenti sistemi e subsistemi ed interessata da programmi di trasformazione legati da unitarietà tematica.

Sistema = Per "sistema" si intende un insieme di porzioni del territorio comprendente spazi aperti ed edificati dotati da una comune identità e tra loro integrati, per i quali sono indicati obiettivi specifici in termini di ruolo e prestazioni e nei quali sono ospitati, in modo prevalente, determinate funzioni.

Art. 5 - Applicazione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale si applicano in tutti i casi in cui le presenti Norme Tecniche prevedano interventi a mezzo di piani attuativi o nel caso in cui siano introdotti come elementi di verifica delle capacità insediative globali del Piano.

Negli strumenti urbanistici attuativi, il volume e la superficie utile edificabile complessiva, derivanti dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria non dovranno essere comunque superiori al volume e alla superficie utile risultanti dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale d'intervento.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, nei casi di intervento edilizio diretto, o sulla base delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi vigenti. Per quanto attiene alle modalità di applicazione dei parametri edilizi si rinvia alle specifiche norme del Regolamento Edilizio Comunale.

In tutto il territorio disciplinato dal PRG aree facenti parte del demanio comunale, comprese quelle provenienti da cessioni previste dalle modalità attuative del piano, potranno essere oggetto di cessione in uso o in proprietà –con riferimento ai correnti valori di mercato per beni simili- a terzi che ne facciano formale richiesta; a tale fine l'UTC verificherà preliminarmente che detta cessione non comporti una sostanziale riduzione delle dotazioni di servizio previste come *standard* dal piano stesso.

Art. 6 – Interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico

Gli interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente sono specificati nel modo seguente:

a) Manutenzione ordinaria.

Sono definite come tali, ai sensi dell'art.30 della L.R.18.04.1983, n.°18 e fermo restando le disposizioni e le competenze di cui al DL 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modifiche, le trasformazioni che consistono nelle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti quali, a titolo esemplificativo:

- pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali;
- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- riparazione di pavimenti interni;
- riparazione delle recinzioni;
- modifiche alle dimensioni ed alle ubicazioni di porte e vani di passaggio interni alle unità immobiliari abitative, purché in edifici non tutelati dalla DL 22 gennaio 2004 n. 42;
- interventi che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici in genere.

Ove il complesso di opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi abbia carattere di sistematicità, la trasformazione è da classificarsi di manutenzione straordinaria.

b) Manutenzione straordinaria.

Sono definite come manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art.30 della L.R. 18/83 e fermo restando le disposizioni e le competenze di cui al DL 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modifiche, le trasformazioni consistenti in opere e modifiche necessarie per rinnovare o

sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché consistenti in opere e modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e non creino aumento delle superfici e dei volumi.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico, ove non costituiscano opere interne o di ordinaria manutenzione.

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria a titolo esemplificativo:

- apertura e chiusura di porte interne ed esterne;
- demolizione, sostituzione e costituzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore, purché non vi sia aumento del numero delle unità immobiliari;
- spostamento di collegamenti verticali esistenti all'interno dell'unità immobiliare;
- rifacimento totale o parziale del manto di copertura, ivi compresi gli elementi strutturali, fermo restando le quote di gronda, di colmo e le pendenze della copertura esistente;
- demolizione per sostituzione di solai;
- adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica e/o acustica;
- opere per realizzare e integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione;
- rifacimento di finiture esterne e tinteggiatura integrale del fabbricato;
- rifacimento totale degli intonaci esterni;
- consolidamento e rifacimento parziale delle murature;
- realizzazione di muretti di sostegno e di contenimento all'interno delle aree di pertinenza degli edifici esistenti
- rifacimento totale di recinzioni e pavimentazioni.

Ove il complesso di opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi abbia carattere di sistematicità la trasformazione rientra, secondo i casi, nelle categorie del restauro conservativo, del risanamento igienico ed edilizio o della ristrutturazione edilizia.

c) Restauro conservativo.

Ai sensi dell'art.30 della L.R.18/83 e fermo restando le disposizioni e le competenze di cui al DL 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modifiche, si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo le trasformazioni edilizie rivolte 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 ed 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.

Tale trasformazione prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali mediante:

- il restauro ed il ripristino della tipologia edilizia costitutiva conservando l'organizzazione del tipo edilizio sotteso e favorendo la valorizzazione dei suoi caratteri edilizi e formali;
- il mantenimento di tutti gli elementi essenziali atti alla definizione del tipo edilizio, quali i collegamenti verticali e orizzontali, androni, scale, porticati, la posizione dei muri portanti principali, la copertura lignea e il manto di copertura, intervenendo, per ogni variazione, con tecniche progettuali riferite alla classe tipologica di appartenenza del manufatto edilizio oggetto di intervento o di sue parti;
- restauro, ripristino, conservazione di qualsivoglia elemento di valore storico - artistico presente all'interno o all'esterno dell'edificio;
- consolidamento strutturale e ricostruzione degli elementi di finitura con tecniche e materiali appartenenti alla tradizione costruttiva locale; tale riadeguamento strutturale, assumendo il tipo edilizio quale riferimento principale, dovrà essere affine alla tradizione emergente che si fonda sulla continuità tipologica del livello tecnologico-linguistico; le opere di consolidamento delle strutture orizzontali e di copertura devono tendere al mantenimento e alla coerente integrazione delle parti ancora in grado di svolgere funzione statica;

- il restauro, il ripristino, il riordino dei fronti esterni e la eliminazione delle superfetazioni; Il restauro e risanamento conservativo è eseguibile sulla generalità del patrimonio edilizio esistente. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo che riguardano immobili vincolati o tutelati, sono ammissibili solo previa autorizzazione o nulla-osta dell'Ente titolare del vincolo.

d) Risanamento igienico edilizio

Sono definite come tali, ai sensi dell'art.30 della L.R.18.04.1983, n.°18 e fermo restando le disposizioni e le competenze di cui al DL 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modifiche, le trasformazioni occorrenti per adeguare il fabbricato agli standard igienici ed edilizi correnti, conservando la organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture. Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelli su corsi e spazi interni anche se comuni a più proprietà.

Sono considerati interventi di risanamento igienico edilizio a titolo esemplificativo:

- demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico, sociale;
- adeguamento dell'altezza dei solai, con rispetto delle volumetrie esistenti;
- aperture di finestre e luci per esigenze di aerazione dei locali sui prospetti secondari;
- sistemazione delle aree libere a servizio dell'unità immobiliare.

e) Ristrutturazione edilizia.

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia, Ai sensi dell'art.30 della L.R.18/83 e fermo restando le disposizioni e le competenze di cui al DL 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modifiche, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, comunque senza incremento della volumetria complessiva del fabbricato.

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

L'intervento di ristrutturazione edilizia non può portare ad una sagoma fondamentale dell'edificio, eccedente quella preesistente, può però prevedere variazioni all'andamento delle coperture, a partire sia dalle linee di gronda che dalla linea di colmo, previa verifica e rispetto di tutti i parametri edilizi ed urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici in vigore per la zona in cui ricade l'intervento.

Sono pertanto da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia quelli che prevedono:

- la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali, esclusivi o comuni;
- l'aumento delle unità immobiliari;
- la creazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai, di interpiano e/o di copertura, quando previsto nelle norme di zona;
- la trasformazione della superficie accessoria non residenziale, in superficie utile, sempre nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici di zona previsti dagli strumenti urbanistici in vigore;
- Il rifacimento delle coperture con la formazioni di piani sottotetto non cubabili.

In caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio, sono ricompresi nelle opere di ristrutturazione edilizia tutti gli interventi comportanti una sagoma rientrante in quella dell'edificio preesistente, ad esempio la mancata ricostruzione di un piano dell'edificio, la creazione di una corte all'interno della sagoma fondamentale purché non eccedenti rispetto alla sagoma preesistente.

Nel caso di *ristrutturazione edilizia parziale* sono consentiti tutti gli interventi sopra enunciati ad esclusione della demolizione e ricostruzione completa dell'edificio.

f) Ampliamento

Si definiscono interventi di ampliamento quelli che prevedono l'aggiunta di nuovi volumi a quelli esistenti e comportano un aumento della superficie di pavimento, netta e lorda, dell'edificio.

L'ampliamento può comportare: ampliamenti in altezza (sopralzi), ampliamenti in aderenza realizzazione di manufatti edilizi strettamente complementari a quello principale.

g) Demolizione.

Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto edifici o parti di essi. L'intervento di demolizione e ricostruzione, al fine di reintegrare un tessuto edilizio da conservare, in assenza di eventuali piani attuativi, è assoggettato a particolari prescrizioni morfologiche, ricavate anche dall'analisi del tessuto circostante, relative alle caratteristiche tipologiche, all'area di sedime, all'altezza, ai rapporti con gli spazi pubblici circostanti, agli allineamenti ed alle distanze da osservare.

h) Cambiamento di destinazione d'uso

L'intervento consiste nel mutamento degli usi, connesso o meno ad interventi con trasformazioni fisiche degli immobili, ritenuti compatibili dal P.R.G. per specifici ambiti territoriali e zone e sottozone omogenee o per singoli edifici.

La destinazione d'uso di un immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dai provvedimenti autorizzativi e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti. Per tali interventi si rinvia al Titolo I, Capo V, sez. IV, del R.E.C.

i) Nuova edificazione

Sono gli interventi che interessano le aree non edificate al momento di adozione del Piano o nelle quali si prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio di diversa conformazione o in differente collocazione nel lotto di pertinenza.

La realizzazione degli edifici dovrà avvenire secondo le prescrizioni specifiche desumibili dalle norme di zona del Piano.

Il nuovo intervento comporta:

- la realizzazione di impianti tecnici con particolare attenzione al risparmio energetico e all'ottimizzazione della risorsa idrica;
- la sistemazione del terreno mediante opere di canalizzazione e di drenaggio delle acque di superficie, in relazione all'inserimento del progetto nel contesto morfologico esistente,
- preparazione del terreno e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali secondo le associazioni fitosociologiche caratteristiche della zona.

l) Ristrutturazione urbanistica

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

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

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono comportare:

- la modifica o la trasformazione dei tipi edilizi;
- la modifica o la trasformazione della suddivisione dei lotti;
- la modifica o la trasformazione dei tracciati stradali;
- la modifica o la trasformazione complessiva del rapporto fra spazi edificati e spazi liberi;
- la modifica o la trasformazione del rapporto tra spazio pubblico e spazio privato.

m) Progetto di suolo

Tali interventi riguardano la salvaguardia dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio.

In tutti gli interventi che investono ampie superfici di territorio dovranno essere adottati criteri di realizzazione volti a ridurre al minimo le superfici impermeabili, favorendo l'infiltrazione delle acque meteoriche.

Tutti gli interventi di impianto vegetazionale dovranno essere strutturati (tipologia delle specie e caratteristiche dell'impianto) in modo da consentire una corretta regimazione delle acque superficiali. Tutti gli interventi di impianto artificiale devono essere progettati con lo scopo di minimizzare l'effetto della impermeabilizzazione mediante l'impiego di materiali che permettano la percolazione delle acque o quantomeno la ritenzione temporanea delle stesse.

I criteri del progetto di suolo, di cui al *Titolo IX* del PTCP, a cui adeguare gli interventi di trasformazione, sono specificati al *Titolo IV – Il Sistema ambientale, Capitolo I – Il sistema del verde, art. 45 – Obiettivi generali, indirizzi specifici e prescrizioni, sottotitolo Linee di indirizzo e*

prescrizioni di cui alle presenti norme.

CAPITOLO III - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Art. - 7 Modalità di attuazione

Il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto ovvero mediante strumenti urbanistici attuativi.

Gli interventi diretti sono attuati mediante:

- Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato;
- Progetti urbanistici esecutivi (P.U.E.).

Gli strumenti attuativi sono i seguenti:

- Piani particolareggiati di iniziativa pubblica (P.P.E.), di cui all'art. 13 della L. 1150/1942 e successive integrazioni e modificazioni e di cui agli artt. 19, 20 e 21 della L.U.R. 18/1983;
- Piani di zona da destinare all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui alla L. 167/1962 e successive integrazioni e modificazioni e di cui all'art. 24 della L.U.R. 18/1983;
- Piani delle aree da destinare ad attività produttive (P.A.P.), di cui all'art. 27 della L. 865/1971 e di cui all'art. 25 della L.U.R. 18/1983;
- Piani di recupero del patrimonio edilizio (P.R.P.E.) di cui all'art. 28 della L. 457/1978 e di cui all'art. 27 della L.U.R. 18/1983;
- Piani di lottizzazione convenzionata (P.d.L.) di cui all'art. 8 della L. 765/1967 e di cui art. 23 della L.U.R. 18/1983;
- Programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della L. 179/1992 e all'art. 30 bis della L.U.R. 18/1983;
- Programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 della L. 493/1993 e all'art. 30 ter della L.U.R. 18/1983.

Art. 8 - Intervento diretto

In tale categoria di intervento si presentano i seguenti casi:

a) Denuncia di inizio attività

Nei casi previsti al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive integrazioni e modifiche.;

b) Segnalazione Certificata di Inizio di Attività

Nei casi previsti dal DPR 6.6.2001, n° 380 e succ. integ. e modd.;

c) Permesso di costruire

Nelle zone nelle quali non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita, sulla base del rilascio del permesso di costruire, previa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti.

Gli asservimenti di aree ai fini dell'edificazione, le eventuali cessioni gratuite di aree e la eventuale esecuzione o adeguamento di opere di urbanizzazione a carico del richiedente, sono disciplinati da atto d'obbligo, alla cui stipula è subordinato il rilascio del permesso di costruire.

d) Progetti Urbanistici Esecutivi (P.U.E.)

In particolari situazioni di degrado urbanistico/edilizio o in cui si richiede una migliore qualità

degli spazi pubblici e di quelli privati o in attuazione degli interventi di cui alle schede progetto in zona C3, nonché al fine di una più equa ripartizione degli oneri e dei benefici fra i soggetti interessati, i proprietari delle aree -rappresentanti almeno la maggioranza della rendita catastale complessiva- possono presentare un Progetto Urbanistico Esecutivo (PUE) che preveda un assetto organico della zona di intervento, nel rispetto delle eventuali preesistenze di pregio architettonico/ambientale/storico.

I PUE, non costituiscono strumenti attuativi ma progetti edilizi unitari convenzionati; il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi previsti nei PUE sono subordinati all'approvazione da parte della Giunta Comunale del progetto di PUE stesso, previa acquisizione del parere dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia (ove esistente), e alla stipula della relativa convenzione.

Il rilascio dei titoli abilitativi agli interventi resta altresì subordinato alla cessione gratuita al Comune di tutte le aree della St aventi destinazione pubblica.

Le aree, eventualmente ricomprese entro i perimetri grafici del PRG, assoggettate a vincoli speciali di inedificabilità e a divieto di permanenza delle persone quali quelle delle fasce di rispetto degli elettrodotti, non potranno essere oggetto di cessione al Comune e potranno essere unicamente adibite a verde privato e sedi viarie per l'attraversamento; su di esse potranno essere previsti gli usi di cui al cit. art. 4.

L'inizio effettivo dei lavori per la realizzazione degli interventi previsti non può superare i mesi dieci dalla stipula della suddetta convenzione pena la ripetizione del procedimento di approvazione del PUE. L'attuazione progressiva delle opere previste dovrà riguardare nella stessa proporzione quelle di interesse pubblico e quelle di interesse privato (volume edilizio, per il privato; realizzazione dei servizi, per il pubblico).

I Progetti Urbanistici Esecutivi individuati in cartografia vanno intesi quali comprensori di attuazione convenzionata. Essi devono rispettare le destinazioni di zona indicate dal PRG; all'interno della St, oltre alle aree fondiarie che saranno utilizzate per l'edificazione, dovranno essere previsti anche la viabilità privata, la viabilità pubblica/di uso pubblico, i servizi pubblici, il verde e tutti gli spazi necessari per il rispetto minimo degli standard urbanistici; sono fatte salve destinazioni maggiori delle minime di standard eventualmente previste dal PRG in casi specifici.

L'attuazione del PUE è subordinata alla realizzazione da parte dei concessionari delle opere di urbanizzazione primaria, comprensive di allacci alle reti, con possibile scomputo degli oneri concessori di cui alla Legge 10/1977, e così come previste in progetto devono essere interamente realizzate nei limiti di scadenza dei titoli abilitativi senza possibilità di proroghe.

L'edificabilità totale prevista dal PRG deve ritenersi attribuita all'intera St, a prescindere dalla destinazione di piano, secondo quanto specificato nelle norme di zona; restano escluse da detta St le fasce di rispetto degli elettrodotti e quelle definite a tutela della salute pubblica.

L'eventuale edificabilità derivante dalla conservazione o ricostruzione di cubature e/o superfici utili preesistenti, è attribuita ai proprietari delle aree sulle quali tali cubature insistono.

I PUE devono avere gli stessi contenuti previsti nell'art. 23 (P.d.L.) della L.U.R., alle lettere da a) ad n), essi possono attuarsi anche con il ricorso al comparto di attuazione di cui all'art. 26 della L.U.R.

Sono escluse dalla partecipazione al comprensorio le aree occupate da acquedotti, elettrodotti, canali e simili limitative alla realizzazione degli interventi. Sono consentite, sempre previa approvazione della G.C. laddove ritenuto utile per un migliore assetto urbanistico, anche variazioni delle percentuali destinate a viabilità per P.U.E. già autorizzati ed in fase di attuazione, purché nel complesso venga sempre garantita la superficie derivante dallo standard urbanistico previsto dalle presenti N.T.A., senza riduzione degli impegni finanziari stabiliti in convenzione.

In fase di attuazione del PRG, su richiesta dei proprietari rappresentati, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comprensorio, la Giunta Comunale può autorizzarne la suddivisione in più ambiti, sub comprensori, a condizione che per essi siano previste una razionale organizzazione del tessuto edilizio ed urbanistico e cubature, superfici

utili ed aree con destinazioni pubbliche proporzionali alle rispettive superfici territoriali; restano escluse soluzioni che frammentino lo spazio pubblico o compromettano i diritti dei terzi.

Le schede progetto che fanno parte degli elaborati del PRG sono da considerarsi di riferimento per l'organizzazione di comparto e le scelte tipologiche; detti riferimenti si intendono modulabili solo nel caso di modesti adeguamenti alla proprietà catastale o quando sia rilevata una non corrispondenza alle reali condizioni del suolo ovvero quando sia evidente la scarsa utilità pubblica degli spazi di servizio, o quando siano ricomprese aree oggetto di esclusione dalla St, ai sensi della presente normativa.

Eventuali modifiche più rilevanti, migliorative degli assetti urbanistici previsti, quando comunque non modifichino i dati quantitativi del PRG, possono essere autorizzate dalla Giunta Comunale.

I progetti di PUE devono essere corredati anche da una relazione geologica di dettaglio asseverata attestante che le opere previste, nel loro insieme, non compromettano in alcun modo l'assetto idrogeologico di area con riferimento anche al circondario per un raggio non inferiore ai 200 ml dal perimetro di comparto. Le disposizioni del presente comma, anche al di fuori dei comparti assoggettati a PUE, si applicano ad ogni proposta progettuale –anche al di fuori dei settori assoggettati a PUE- che riguardi nel contempo lo spazio privato e quello pubblico.

La Convenzione disciplinante i rapporti tra Comune e i proprietari, eventualmente riuniti in consorzio, deve essere redatta in forma di atto pubblico.

Negli ambiti individuati dal P.R.G. per tale tipo di intervento, nelle more di formazione del progetto unitario, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In tutte le zone di piano, pena la ripetizione del procedimento, l'inizio dei lavori dovrà aver luogo entro mesi dodici dall'approvazione dei titoli abilitativi.

Le opere pubbliche previste dovranno essere completate entro cinque anni dalla data di inizio dei lavori e la certificazione dell'agibilità degli edifici resta subordinata all'avvenuto collaudo di dette opere pubbliche.

Qualunque proposta relativa all'attuazione o alla modificazione di progetti PUE o relativa a progetti che riguardino una complessità urbanistica (che coinvolgano superfici con destinazione pubblica e privata) e comunque la cui attuazione sia subordinata a convenzionamento deve essere accompagnata, fin dalla sua presentazione al Comune, dagli atti che dimostrino la proprietà delle aree in questione da parte del richiedente o la di esse disponibilità attestata da atto equivalente. In mancanza di detta documentazione non sarà possibile l'avvio della procedura prevista.

In caso di contrasto tra i dati degli elaborati grafici e quelli delle presenti NTA si intendono prevalenti quelli definiti in queste ultime.

Art. 9 - Permesso di costruire in deroga

I poteri previsti dall'art. 41 quater della L. 12/08/42 n. 1150 nel testo vigente, sono esercitate dal Sindaco con le procedure e nei limiti stabiliti all'art. 64 della L.U.R. 18/83; essi pertanto possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico. L'autorizzazione è accordata dal Sindaco subordinatamente ai nulla osta previsti dalla L.U.R., previa deliberazione del Consiglio Comunale e parere della Commissione Edilizia.

Con deliberazione del Consiglio Comunale, alla luce di attenta valutazione dell'impatto urbanistico ambientale indotto e nel rispetto delle normative nazionali e regionali di settore, sono parzialmente derogabili le destinazioni d'uso definite per le zone residenziali di cui all'art. 17, secondo comma, delle presenti NTA..

Art. 10 – Intervento urbanistico preventivo

L'intervento urbanistico preventivo si attua sulle seguenti modalità:

1) Piani attuativi

I contenuti ed i procedimenti di formazione dei piani attuativi (Piano Particolareggiato, Piano per l'edilizia economica e popolare, Piano di recupero, Piano per gli insediamenti produttivi, definiti all'art 18 della L.U.R. 18/83 e Piano di Lottizzazione di cui all'art. 23 della medesima legge) sono quelli indicati agli artt. 19, 20, 21, 24, 25, 27, della L.U.R. nel testo in vigore.

Gli ambiti sottoposti a Piano di Lottizzazione di iniziativa privata devono essere presentati all'Amministrazione Comunale entro tre anni dall'approvazione del PRG. Decorso inutilmente tale termine, l'Amministrazione Comunale può dare attuazione, senza altro adempimento, ad un Piano attuativo di iniziativa pubblica.

Gli ambiti sottoposti a Piano di attuazione di iniziativa pubblica devono essere adottati entro cinque anni dall'approvazione del P.R.G.. Decorso inutilmente tale termine, i privati possono proporre P.d.L. di propria iniziativa. E' facoltà dell'amministrazione comunale valutare ed approvare eventuali piani attuativi proposti da privati prima della scadenza richiamata.

Le zone destinate alla viabilità pubblica inserite nei perimetri dei piani attuativi, qualora si determini la necessità di una sollecita realizzazione delle infrastrutture indipendentemente dai tempi di redazione degli strumenti attuativi, possono essere estrapolati dai piani stessi senza che ciò determini variante al P.R.G. Di conseguenza, le superfici sottratte non saranno computate nella superficie territoriale del Piano, ovvero potranno essere computate previo pagamento di tutti i costi sostenuti per la realizzazione delle opere la parte dell'Amministrazione Comunale.

2) Programmi complessi

- Programma integrato di intervento

Il Programma integrato di intervento deve avere le finalità di cui al comma 1 dell'art. 30 bis della L.U.R. 18/83.

La proposta di programma deve contenere:

- Una relazione tecnica ed urbanistica esplicativa del programma, con allegato tipo planivolumetrico in scala 1:500 e l'indicazione delle tipologie edilizie, che evidenzii le eventuali varianti del programma rispetto alla strumentazione urbanistica comunale;
- Uno schema di convenzione nei termini di cui all'art. 12;
- Le modalità di cessione o locazione degli alloggi e di utilizzazione di altri beni immobili realizzati;
- La documentazione catastale e quella attestante la proprietà o la disponibilità delle aree e degli edifici interessati dal programma
- La relazione geologica di dettaglio asseverata di cui al prec. Art. 8, lett.c, comma 12.

- Programma di recupero urbano

Il programma di recupero urbano è un insieme coordinato di interventi promosso da soggetti pubblici e privati, anche associati tra loro, che può essere attuato con il concorso di risorse sia pubbliche che private. La proposta di Programma di Recupero deve contenere gli elementi di cui al punto precedente.

Il PRG individua, con apposita perimetrazione, ambiti in cui sono prescritti gli interventi unitari di iniziativa pubblica o privata da attuare con il ricorso ad uno degli strumenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia, richiamati nel presente articolo.

Art. 11 – Comparto di attuazione unitaria

In tutte le zone di PRG, al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, nonché un'equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra proprietari interessati, il Comune, ai sensi dell'art. 26 della LUR, può disporre, su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituire consorzio, o d'ufficio, la formazione dei comparti che includono uno o più edifici o aree inedificate. Formato il comparto il Sindaco deve invitare i proprietari a riunirsi in consorzio entro il termine fissato nell'atto notificato per l'attuazione delle previsioni del PRG.

Per la costituzione del consorzio è sufficiente il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta dell'intero comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità sarà pari al valore venale dei beni espropriati anteriormente alla definizione del comparto. Essa potrà essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune.

Decorso infruttuosamente il termine fissato nell'atto notificato, il Comune procederà all'espropriazione del comparto.

La deliberazione della Giunta Comunale con cui si dispone la formazione del comparto equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza. Per l'assegnazione del comparto si procederà a mezzo gara.

Art. 12 – Convenzione relativa agli strumenti attuativi ed ai P.U.E.

Le convenzioni per l'attuazione dei piani di lottizzazione, dei piani particolareggiati e dei P.U.E. devono prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e di quelle con destinazione pubblica situate all'interno dei comprensori e l'assunzione, da parte dei proprietari, degli oneri o della esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria;
- b) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria e la ripartizione degli stessi fra i proprietari che concorrono alla presentazione del piano attuativo;
- c) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al comprensorio oggetto dello strumento attuativo;
- d) l'impegno dei proprietari a redigere progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria; la progettazione di tali opere potrà avvenire secondo le indicazioni del Comune che eserciterà il controllo durante la loro esecuzione;
- e) l'impegno dei proprietari per la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;
- f) l'impegno ad operare il trasferimento delle aree dovute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria prima dell'inizio dei lavori;
- g) i termini fissati per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, da stabilire in cinque anni dall'approvazione della convenzione; in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, il P.d.L. perde efficacia per la parte non realizzata, restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e gli oneri incassati;
- h) i termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal P.d.L., fissati in dieci anni dall'approvazione della convenzione. In caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, il P.d.L. perde efficacia per la parte non realizzata, restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e gli oneri incassati;
- i) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- j) l'assunzione dell'obbligo di non mutare destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte

- di essi senza una nuova autorizzazione o permesso di costruire;
- k) l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'art. 7, commi 1 e 4 della L. 10/1977, salvo il caso in cui il concessionario non li assuma con convenzione all'atto del permesso di costruire per l'intervento diretto.

Il permesso di costruire, da trascriversi a cura e spesa dei proprietari, deve essere approvato con apposito provvedimento.

Art. 13 – Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto, come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alle prescrizioni di zona.

Esse sono:

a - USI RESIDENZIALI

- a.1 Abitazioni private e collettive;
- a.2 Uffici privati e studi professionali con superficie utile minore di mq. 150;

b - USI RICETTIVI

- b.1 Esercizi alberghieri e simili (comunità alloggio, ecc.)
- b.2 Esercizi paralberghieri (campeggi e simili)

c - USI TERZIARI E COMMERCIALI

- c.1 Esercizi commerciali di vicinato aventi superficie di vendita non superiore a mq. 150 ed esercizi paracommerciali (quali negozi, bar, ristoranti, farmacie, rivendite di sali e tabacchi, ecc.), per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, sartorie, scuole guida, ecc.) con superficie utile inferiore a mq. 250;
- c.2 Attività amministrative di servizio (quali agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, ambulatori medici., ecc.);
- c.3 Uffici amministrativi pubblici e privati di superficie utile maggiore di mq. 150;
- c.4 Esercizi di vendita al dettaglio con sup. tot. maggiore di mq. 150 e minore di mq. 1500;
- c.5 Esercizi di media distribuzione con sup. fino a mq. 3.000
- c.6 Commercio all'ingrosso e magazzini non di vendita;
- c.7 Esercizi della grande distribuzione

d - USI PRODUTTIVI SECONDARI

- d.1 Artigianato produttivo
- d.2 Industria
- d.3 Laboratori di ricerca e similari;
- d.4 Annessi alle attività produttive di tipo ricreativo, sociale o promozionale;

e - USI PRODUTTIVI PRIMARI

- e.1 Annessi agricoli;
- e.2 Edifici a destinazione produttiva ricadenti in zona agricola;
- e.3 Colture in vivaio

f - USI DI SERVIZIO

- f.1 Istruzione dell'obbligo e speciale, assistenza all'infanzia
- f.2 Servizi di interesse comune, religiosi, socio sanitari, culturali e ricreativi
- f.3 Impianti sportivi;
- f.4 Verde pubblico attrezzato;
- f.5 Verde privato e spazi privati inedificabili;

g - USI PER INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO

- g.1 Servizi tecnologici
- g.2 Viabilità
- g.3 Parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- g.4 Stazioni di servizio e distribuzione di carburante;

g.5 Deposito di beni a ciclo aperto

Le eventuali variazioni di destinazione d'uso dovranno essere debitamente argomentate dai soggetti proponenti ed in ogni caso dovranno essere verificati gli effetti sul territorio, in particolare sulla circolazione e sulle dotazioni di standard per parcheggi e verde pubblico.

Le aree per le quali sia stato dichiarato decaduto il vincolo per destinazione a servizio pubblico, secondo la vigente legge, assumono la destinazione di zona agricola E2 di tutela ambientale; le stesse non potranno essere comunque oggetto di accorpamento con altre aree agricole.

Nel caso di ampliamenti di impianti produttivi esistenti alla data di adozione della presente Variante alla NTA, la distanza dal confine di zona di dette aree E2 può essere ridotta a ml 3,00.

Art. 14 - Divisione del territorio in zone

Il territorio comunale è articolato in zone omogenee classificate sulla base dei caratteri morfologici, tipologici ed ambientali e delle trasformazioni previste. A loro volta tali zone sono articolate, in aderenza alla normativa del piano, in ulteriori sub-zone:

Zone residenziali (A-B-C)

- A1 - conservazione e riqualificazione
- A2 - conservazione e ristrutturazione
- A3 - conservazione del verde privato
- B1 - completamento urbano
- B2 - completamento lineare e dei nuclei sparsi
- B3 - riconversione all'uso residenziale
- C1 - espansione di connessione urbana
- C2 - espansione per edilizia economica e popolare
- C3 - espansione per la formazione di nuove centralità urbane

Zone produttive e terziarie (D)

- D1 - esistenti e di riqualificazione
- D2 - produttivo - terziarie di completamento
- D3 - produttivo - terziarie di espansione

Zone agricole (E)

- E1 - normali
- E2 - di tutela ambientale

Zone a servizi, attrezzature pubbliche e private e zone verdi (F)

- F1 - istruzione
- F2 - di interesse comune: amministrativi, sanitari, ecc.
- F3 - sport e fitness
- F4 - verde:
 - a) verde pubblico attrezzato (giardini pubblici, piazze e giardini lineari),
 - b) parco fluviale,
 - c) di rispetto dei fossati,
 - d) di rispetto ambientale,
 - e) filtri e barriere vegetali,
 - f) belvedere.
- F5 - turistico ricettive e ricreative, spettacoli itineranti quali circhi e luna park
- F6 - di interesse territoriale

Zona per infrastrutture di servizio (G)

- G1 - tecnologici
- G2 - viabilità
- G3 - parcheggi di urbanizzazione secondaria
- G4 - stazioni di servizio

Zone di tutela (Zt)

ZtA - di tutela e di conservazione

ZtB - conservazione con trasformabilità mirata

Zone sottoposte a vincolo (V)

V1 - fasce di rispetto stradale

V2 - fasce di rispetto dagli elettrodotti

V3 - di rispetto cimiteriale

V4 - vincolo idrogeologico

V5 - con problematiche geomorfologiche

TITOLO II – IL SISTEMA INSEDIATIVO

CAPITOLO I – ARTICOLAZIONE DEGLI ELEMENTI E DEGLI USI

Art. 15 - Obiettivi generali

Il Piano, nel quadro degli obiettivi generali dei differenti sistemi di cui all'art. 6 delle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Pescara ed in coerenza con la delibera comunale di indirizzi, organizza nell'ambito del territorio comunale il sistema dei luoghi centrali, della residenza e della produzione.

La progettazione dei luoghi centrali quali spazi nei quali si rappresenta la dimensione collettiva, solidale e pluralista della comunità locale, comprende la riqualificazione del centro attuale e la formazione di un nuovo centro civico in località Terra Rossa.

Il progetto del sistema della residenza mira a garantire abitazioni adeguate all'intera popolazione, assumendo quali riferimenti primari i modi di abitare, i caratteri insediativi e tipologici di ciascun luogo, senza determinare alcuna forma di segregazione.

Il progetto del sistema della produzione mira a soddisfare la domanda di nuove aree di intervento, ad incentivare politiche di recupero delle aree produttive incomplete, adeguandone l'infrastrutturazione di base ed a risolvere i problemi dell'accessibilità alle aree produttive, mirando alla separazione del traffico di mezzi pesanti dai traffici urbani.

Il progetto delle attrezzature urbane, in connessione con il sistema dei luoghi centrali ed al disporsi della residenza e dei luoghi di lavoro, mira alla riqualificazione ed allo sviluppo delle attrezzature culturali, scolastiche, ricettive e commerciali per un soddisfacimento qualitativo e di recupero quantitativo degli standard urbanistici.

Tali azioni sono finalizzate alla promozione di migliori condizioni delle qualità dell'abitare; la progettazione, nelle sue diverse articolazioni, deve assumere sempre quale riferimento, limite e misura dei interventi previsti, la salvaguardia e il miglioramento delle condizioni dell'ambiente nonché l'utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali, in piena coerenza e conformità al D.L. 3 aprile 2006, n. 152 – Norme in materia ambientale e successive integrazioni e modificazioni.

Art. 16 – Standard urbanistici

Il P.R.G. dimensiona le aree pubbliche destinate a servizi, verde e parcheggi secondo standard pari o maggiori dei valori minimi prescritti dal D.M. 2 aprile 1968 ed indicati all'art. 34 del P.T.C.P.. Assunto il parametro di insediabilità in 100 mc./ab. (ovvero mq. 30 Se/ab) il P.R.G. assicura una dotazione minima delle aree destinate al soddisfacimento degli standard

urbanistici non minore al rapporto di 24 mq./ab.

A tal fine:

- per le zone D dovranno essere previsti spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, in ragione di non meno del 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.
- per le destinazioni di carattere commerciale (sono fatti salvi gli interventi di limitate dimensioni quali commercio di dettaglio, artigianato di servizio, e similari) e direzionale delle zone A, B e C e delle sottozone F5, e per quelle inserite negli strumenti attuativi, dovrà essere verificata la disponibilità di spazi di uso pubblico in ragione di non meno di 0,80 mq/mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, escluse le sedi viarie, di cui almeno 0,40 mq. per parcheggi.

In particolare per le strutture della media distribuzione di cui all'art. 4, comma 1 del D.L. 114/98 si applicano i seguenti parametri:

superficie dei parcheggi riferita ai parcheggi di specifica pertinenza (esclusi quelli di servizio alla struttura - carico e scarico merci, personale, ecc. - e a destinazione pubblica previsti da atti convenzionali con l'amministrazione):

- eguale alla superficie di vendita per interventi inferiori a mq. 1.000;
- 1,1 mq. di parcheggio per ogni mq. di superficie di vendita per interventi da 1.001 a 1.500 mq.;
- 2,00 mq. di parcheggio per ogni mq. di superficie di vendita per interventi con superfici di vendita superiori a mq. 1500.
- Accessi alla viabilità principale e uscite veicolari dalle aree a parcheggio, in conformità delle lett. e) ed f) dell'art. 7 L.R. 62/1999.

Gli spazi per parcheggi dovranno essere assicurati anche in sede di intervento diretto per nuove costruzioni, anche in caso di cambi di destinazione d'uso, con l'esclusione di attività similari.

In tutte le zone del P.R.G., salvo diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, devono essere riservate, al di fuori delle aree stradali, superfici private per il parcheggio delle autovetture in misura non inferiore a 10 mq per ogni 100 mc di volume lordo con destinazione residenziale e 1 mq per ogni 2 mq di superficie non residenziale. Potranno essere ubicate nell'area oggetto dell'intervento e/o essere realizzate anche in interrati, seminterrati ed al piano terra degli edifici.

In tutte le zone di piano, le aree o i lotti interclusi o per i quali non sia possibile l'accesso diretto dalla viabilità pubblica, facendo sempre salvo il diritto dei terzi, possono essere resi accessibili mediante percorsi carrabili alternativi approvati dall'UTC e realizzati a cura e spese dell'interessato.

CAPITOLO II – ZONE RESIDENZIALI

Art. 17 – Zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alle abitazioni, ai servizi alle famiglie, alle attrezzature ricettive residenziali ed alle attività secondarie e terziarie compatibili con tali funzioni ed utili al fine di evitare una eccessiva mono funzionalità di zona.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: tutte quelle di categoria a, ed inoltre, b1, c 1, c2, c3, d1, d3, f1, f 2, f 4, f 5, g2, g3, di cui all'art. 13 delle presenti N.T.A.. Per le destinazioni b1, c2, d1, d3 è necessario produrre un apposito studio di impatto urbanistico, ambientale ed acustico al fine di valutare le capacità della zona di intervento di accogliere, senza problemi di congestione e di accessibilità, tali attività.

Sono comunque esclusi: depositi all'ingrosso, industrie, laboratori artigianali con lavorazioni moleste, ricoveri per animali, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con i caratteri

residenziali della zona.

La zona residenziale si articola nelle sottozone di cui al precedente art. 14.

In tutte le sottozone, tranne diversa disposizione degli articoli specifici, è consentito:

- Nel caso di interventi diretti, le superfici relative alla viabilità di Piano e alle eventuali aree di cessione, come specificate negli articoli successivi, vanno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale contestualmente al ritiro del permesso di costruire, nella misura indicata nelle singole norme nei seguenti casi
 - a) aree adiacenti a strade esistenti o in corso di realizzazione;
 - b) aree adiacenti a strade per le quali il Comune abbia approvato il progetto definitivo/esecutivo ovvero sia stato redatto lo studio di fattibilità al fine dell'inserimento del Piano Annuale delle OO.PP. dell'anno successivo a quello in cui viene ritirato il permesso di costruire.
- Nel caso di aree adiacenti urbanizzazioni primarie di esclusiva previsione di P.R.G., l'area di cessione dovrà essere univocamente identificata negli elaborati grafici del progetto edilizio e tale individuazione costituirà "asservimento" alla cessione che tuttavia sarà formalizzata solo al momento in cui ricorrano le condizioni di cui alle lettere a) e b) del precedente comma.
- Le eventuali superfici cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, in applicazione della normativa di Piano per verde, parcheggi e standard, sono computabili ai fini della determinazione del lotto minimo di intervento e della volumetria insediabile.
- Le eventuali superfici cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale per la realizzazione della viabilità di Piano sono computabili ai fini della determinazione del lotto minimo di intervento.
- Nei casi in cui il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla cessione gratuita di aree a favore dell'Amministrazione Comunale si potrà procedere anche attraverso atti unilaterali d'obbligo soggetti a trascrizione nei Registri Immobiliari. Tali atti possono essere perfezionati e trascritti anche successivamente al rilascio del permesso di costruire del quale costituisce comunque condizione di efficacia. Il richiedente è obbligato a consegnare ai competenti uffici comunali copia autentica degli atti suddetti o originale della nota di trascrizione, non oltre la comunicazione di inizio dei lavori.
- Resta salva la possibilità dell'Amministrazione Comunale, in ogni caso in cui sono previste le cessioni gratuite di aree nei termini stabiliti negli articoli successivi, di pervenire, ai fini di specifici obiettivi di miglioramento del tessuto edilizio, a una diversa disposizione delle aree da cedere a parità di quantità di superficie. E' facoltà della stessa Amministrazione Comunale valutare la possibilità, qualora sussistano fondati motivi di carattere pubblico, di assumere le aree di cessione nelle zone a cui il Piano assegna destinazione pubblica o in aree ad esse immediatamente adiacenti. E' altresì facoltà della stessa Amministrazione, quando previsto nei successivi articoli, monetizzare le cessioni dovute, previa valutazione di ammissibilità operata dal Responsabile del Procedimento sulla base di criteri definiti con apposito atto del Consiglio Comunale.
- In tutti i casi in cui è ammessa la costruzione a confine, si presuppone sempre l'accordo del confinante; l'atto relativo di reciproco assenso dei proprietari deve essere regolarmente registrato e trascritto in termini di legge.
- I vincoli pertinenziali sulle mansarde nonché i vincoli ex art. 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122 sono assoggettati ad atti unilaterali d'obbligo.
- Negli ambiti sottoposti a strumento urbanistico esecutivo è consentita l'attuazione per sub-ambiti di intervento, purché il progetto proposto sia inquadrato in uno schema organico di assetto complessivo dell'area e interessi parti significative ed autonomamente attuabili del progetto complessivo. Sono dovute aree di cessione proporzionali ai volumi realizzabili. L'approvazione dei sub-ambiti è sottoposta a delibera della Giunta comunale.
- I sottotetti legittimamente condonati possono essere adeguati al fine di realizzare migliori condizioni abitative, mediante l'aumento delle altezze interne, sino all'altezza massima o media di m. 2,70, senza che l'aumento di volume conseguente alla maggiore altezza venga considerato ai fini degli indici urbanistici delle rispettive zone; ciò deve comunque essere contenuto nei limiti dell'altezza massima consentita. Tali interventi di ristrutturazione dovranno, inoltre, rispettare le norme sul contenimento del consumo energetico e sulla

- valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili di cui al R.E.C..
- Per le nuove edificazioni che risultino adiacenti a costruzioni destinate a demolizione, in quanto ricadenti su aree interessate dalla viabilità prevista dal PRG, le distanze dai confini e dalle costruzioni interessate alla demolizione sono quelle previste dal Codice Civile. Sugli altri fronti si applicano i parametri di zona.
 - E' consentito il recupero dei manufatti esistenti parzialmente crollati o in condizioni di ruderi, catastalmente documentabili e rilevabili alla Tav. C4 del P.R.G., sulla base delle caratteristiche preesistenti e nel rispetto della normativa di zona mantenendo inalterate superfici, volumi e distanze, salvo che il manufatto non avesse precedente destinazione residenziale. In tal caso è consentito l'adeguamento dell'altezza interna sino al max di m. 2,70. Qualora ne ricorrano le condizioni è consentita l'eventuale traslazione della volumetria nel lotto di pertinenza in aderenza o ad integrazione della costruzione esistente, con il mantenimento della propria destinazione d'uso e l'applicazione dei parametri di cui al successivo art. 18 lett. c.
 - L'UTC verifica specificamente la realizzazione dei volumi nel rispetto del Ce dichiarato in progetto; in caso di difformità trovano applicazione le sanzioni previste dalla vigente legislazione relative ai lavori realizzati in assenza del titolo abilitativi edilizio ed i suddetti non potranno essere oggetto di sanatoria.
 - Nel caso di impossibilità di accessi carrabili ai lotti dalle strade Provinciali a causa di contrasto con le norme del Nuovo Codice della Strada, essi sono consentiti anche attraversando aree assoggettate a PUE, purché i proprietari interessati si impegnino a trovare adeguata soluzione agli stessi in un eventuale progetto PUE.

Gli ambiti compresi nelle zone A1 ed A2, come riportato sulle tavole di Piano, assumono valenza di Zona di Recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.

Al fine di contenere il consumo energetico, in sinergia con quanto previsto al Titolo III del REC, nelle aree di espansione, dove si presenta maggiore flessibilità nella definizione dei lotti di pertinenza delle costruzioni, devono essere attentamente valutati gli orientamenti delle costruzioni. In particolare occorre valutare, nel rispetto dell'altezza massima consentita e delle distanze delle costruzioni, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di garantire agli edifici le migliori condizioni di soleggiamento invernale.

Art. 18 - Zone di conservazione e di riqualificazione - A1

Tale zona, come delimitata alla Tav. C4, interessa la parte del territorio di più antica formazione, anche se non si evidenziano, in essa, caratteri storico architettonici di particolare pregio. Le trasformazioni recenti hanno accentuato i problemi funzionali e gli insoddisfacenti livelli figurativi; la zona rappresenta tuttavia una testimonianza precipua della storia urbana locale di cui è significativo conservarne i caratteri generali.

Il Piano si pone l'obiettivo di favorire un diffuso processo di riqualificazione urbana onde risolvere o attenuare:

- i problemi funzionali, soprattutto per quanto legati al transito veicolare ed alla sosta;
- i problemi igienico edilizi, per quanto riguarda il degrado fisico o il cattivo stato di conservazione degli edifici;
- i problemi architettonici relativi ad aggiunte incongrue, dissonanze formali e detrattori ambientali.

Nello stesso tempo il Piano mira al mantenimento ed allo sviluppo delle attività terziarie compatibili con i caratteri del centro onde evitare la monofunzionalità, in soli termini residenziali, della zona.

Tutti gli interventi sugli edifici di interesse testimoniale dovranno mantenere inalterati gli aspetti peculiari presenti, siano essi attinenti a configurazioni tipologiche, formali o alle tecniche ed ai materiali di costruzione.

Sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 17, compatibilmente con i caratteri storico architettonico e tipologici delle costruzioni. Le valutazioni di compatibilità di insediamento, ed il relativo studio di impatto urbanistico, in questa sub zona, sono estesi anche alle attività di cui alla lett. a2 dell'art. 13 delle presenti N.T.A. quando riguardino esercizi con consistente richiamo di utenza.

Un migliore assetto generale, a sostegno ed integrazione delle norme e delle azioni di Piano, dovrà essere perseguito mediante la promozione di più ampie politiche di riqualificazione, affidate a specifici strumenti attuativi, ed auspicabilmente accompagnati da mirate incentivazioni economiche. Tali strumenti possono configurarsi, in linea di indirizzo, quali:

- Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata o PUE, con contenuti analitici e progettuali molto dettagliati;
- Piano per le attività commerciali;
- Piani di arredo urbano estesi all'intero centro o alle parti problematiche o significative indicate alla Tav. C4;
- Piano del colore teso a valorizzare gli aspetti spaziali del contesto.

I piani attuativi e gli interventi diretti dovranno conformarsi ai seguenti indirizzi generali:

- Il mantenimento dell'articolazione spaziale dell'insieme, evitando omologanti allineamenti di fronti o di altezze;
- l'eliminazione di aggiunte improprie, superfetazioni ed accessori incoerenti o con caratteri provvisori e materiali incongrui (tettoie in materiali plastici o cemento amianto, ecc.);
- il mantenimento delle cesure nell'edificato che aprono significativi corridoi visivi sul paesaggio circostante;
- l'ampliamento della sede stradale, ove indicato, al fine di ricavare, con il ridisegno del suolo ed acquisendo le necessarie aree private, spazi di manovra e parcheggio;
- la direzione delle gronde di copertura va disposta, preferibilmente, in senso parallelo alla strada;
- i materiali devono essere compatibili con i caratteri del centro storico, pertanto si raccomanda: coperture in coppi o di tipo marsigliese; muri esterni intonacati o a mattoni a faccia vista (non sono ammessi rivestimenti plastici, piastrellature e similari); infissi in legno o metallo elettrocolorato (sino all'approvazione del piano del colore sono consentite le tonalità del grigio o del marrone, bianco e verde);
- gli elementi di finitura (parapetti di balconi, inferriate di recinzione, cancelli, ecc.) devono essere informati alla semplicità dei disegni tradizionali, evitando motivi di eccessiva definizione formale (neo-floreali, originalità fine a se stessa, materiali inconsueti, ecc.).

Nella tavola C4 di piano sono indicate:

- le aree da acquisire al patrimonio pubblico al fine di adeguare la strada di crinale con spazi pedonali, slarghi per la manovra o la sosta degli autoveicoli, piccoli spazi di verde attrezzato e belvedere;
- gli ambiti da sottoporre a progettazione unitaria (P.d.R. o PUE);
- le unità minime, preferenziali, di arredo urbano;
- gli assi di collegamento, mediante rampe e scalinate attrezzate, con la strada ed i parcheggi di mezza costa;
- le categorie e le modalità di intervento;
- gli eventuali allineamenti;
- i fronti commerciali esistenti e quelli di cui favorire la formazione.

Negli ambiti indicati con apposita simbologia quali "fronti commerciali da sviluppare" nelle more della formazione del Piano Commerciale, onde consolidare la polarità del centro storico con la realizzazione di un centro commerciale naturale, è consentita la localizzazione di attività commerciali e di artigianato di servizio, con trasformazione dei piani terra, indipendentemente dalla attuale destinazione degli stessi, fatte salve le specifiche norme circa l'igiene e la salubrità dei locali, con possibilità di deroga, da valutare caso per caso in sede di istruttoria tecnico amministrativa, dei requisiti minimi di cui al REC.

Al fine di favorire il pieno recupero insediativo del centro storico, ad esclusione degli ambiti di cui al precedente comma, è consentito il cambiamento della destinazione d'uso da altri usi ad uso residenziale qualora siano soddisfatte le norme relative all'igiene e alla sicurezza di cui al Titolo II, Capo I del REC.

Il Piano si attua mediante intervento diretto e strumenti urbanistici attuativi.

1) Interventi diretti

Gli interventi di ristrutturazione che riguardino la sagoma, in ampliamento e/o sopraelevazione, o le modifiche alle facciate degli immobili, non possono essere assentiti mediante D.I.A. ma sono sottoposti al rilascio di permesso di costruire.

Il piano si attua nel rispetto delle categorie di intervento di cui alla Tav. C4:

A) Mantenimento dello stato di fatto

Tale categoria di intervento interessa:

- a) gli edifici che affacciano su spazi pubblici di cui si vogliono mantenere le caratteristiche spaziali;
- b) gli edifici di recente ristrutturazione e per i quali, date le caratteristiche planivolumetriche acquisite ed il numero dei piani, non si prevedono modifiche di rilievo. Gli spazi liberi circostanti mantengono la destinazione a verde privato.

Sono consentiti gli interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione, risanamento igienico edilizio, la realizzazione di aperture sulle facciate degli immobili non dotate, per una superficie max di mq 2,00, modifiche delle aperture poste sulle facciate degli immobili, con un aumento max del 50% della superficie delle aperture esistenti e la sistemazione a giardino delle aree verdi. ~~Inoltre sono consentiti la sopraelevazione di un ulteriore piano fatte salve le distanze con un'altezza massima di m. 2,70 e il rifacimento del tetto con la formazione del piano sottotetto quando è possibile elevato fino al limite di m. 1,80 nelle fasce laterali.~~

B) Ristrutturazione igienica e ristrutturazione edilizia.

Riguarda gli edifici che richiedono un adeguamento delle condizioni abitative o che comunque possono subire contenute variazioni, ma per i quali, dati i caratteri del contesto, si ritiene non siano opportune modifiche di rilievo.

Oltre agli interventi manutentivi e a quelli di risanamento igienico edilizio, è consentito il rifacimento delle coperture con l'eventuale formazione del piano sottotetto, con elevazione della linea di gronda, fatti salvi i diritti di cui all'art. 907 del C.C. circa le visuali libere, secondo le seguenti modalità:

- a) nel caso di lotti interclusi fra costruzioni di maggiore elevazione su ambedue i lati di adiacenza, è possibile portare all'altezza di gronda a quella dell'edificio di altezza minore;
- b) nel caso di gronde degradanti in successione, è possibile un aumento dell'altezza di gronda non superiore ad 1/2 del dislivello adiacente;
- c) nel caso di edifici isolati è consentito un aumento del livello di gronda massimo di ml. 0,50 ed è ammessa la copertura di eventuali terrazzi quale prolungamento delle falde del tetto, fatte salve le distanze dai confini e dai fabbricati, nonché le disposizioni circa le visuali libere di cui al C.C.;
- d) nel caso di fabbricati adiacenti che insieme costituiscono un'unica costruzione isolata, (tipologicamente individuabile quale tale o caratterizzata da un unico salto di quota) e che presentano tipi di copertura disomogenee tra di loro, per architettura (a più falde irregolari, diversità di pendenza, ecc...), tipi di materiali (coppi tradizionali, tegole marsigliesi, gronde in mattoni, gronde semplicemente intonacate, ecc...), è consentito demolire e ricostruire un'unica copertura al fine di rendere armonica la copertura medesima allineandosi alla linea di gronda della porzione più elevata purché nei limiti massimi di m. 1,80, fatti salvi i diritti dei terzi.
- e) nel caso di fabbricati esistenti, privi di pregio storico e architettonico, che presentano situazioni strutturali di difficile adeguamento in quanto parzialmente crollati, previa presentazione di perizia giurata sottoscritta da un tecnico abilitato e dal proprietario (*dalla quale sia documentata e verificata l'impossibilità di effettuare interventi di ristrutturazione*), è possibile la demolizione e ricostruzione delle parti dell'edificio effettivamente crollate nel rispetto del disposto del presente articolo; il progetto della parziale ricostruzione dovrà comunque tenere conto delle caratteristiche tipologiche ed estetiche dei fabbricati esistenti

nel contesto urbano; il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'acquisizione del parere preventivo di cui al titolo I, cap. IV del REC.

Sono consentite modifiche nelle aperture poste sulle facciate degli immobili.

Non sono ammessi balconi a distanza inferiore a m. 1,50 dal confine di proprietà.

Nel caso di edifici per i quali il Piano alla Tav. C4 prevede il consolidamento, la riqualificazione, di fronti commerciali esistenti o la formazione di nuovi fronti commerciali, al fine di favorire l'inserimento di attività che realizzino il mantenimento o la crescita delle funzioni terziarie e direzionali nel centro urbano, è consentita la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione qualora gli edifici:

- non presentino valore storico testimoniali in quanto costruiti a partire dal secondo dopoguerra;
- non presentino particolari qualità artistico architettoniche;
- siano interessati da un cambiamento d'uso complessivo.

In tal caso, oltre ai parametri di cui ai precedenti comma, va garantita una dotazione di parcheggi di servizio alla struttura, anche interrati, nella misura minima di mq. 0,80 della Su. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'acquisizione di parere preventivo di cui al Titolo I, Capo IV del REC.

C) Ristrutturazione edilizia

Tale categoria di intervento si articola nella seguente casistica:

C1) Nel caso di ampliamento e ristrutturazione edilizia in sopraelevazione della sagoma esistente, fermo restando la coerenza agli indirizzi sopra enunciati, devono essere rispettati i seguenti parametri:

Distanze:

- dai confini di proprietà = per pareti non finestrate: in aderenza o nel rispetto del C. C.;
- per le pareti finestrate: non meno di m. 3,00;
- fra edifici = per pareti non finestrate: in aderenza o nel rispetto del C. C.;
- per pareti finestrate: non meno di m. 6,00.

E' consentito:

- a) Per gli edifici costituiti da un solo piano abitabile: la sopraelevazione di un ulteriore piano fatte salve le distanze di cui al comma precedente con altezza massima di ml. 2,70.
- b) Per gli edifici costituiti da due piani abitabili: un aumento, una tantum, della volumetria esistente:
 - 30% per le costruzioni fino a mc. 500,
 - 20% per le costruzioni tra mc. 501 e 1000,
 - 10% per le costruzioni oltre mc. 1000.
- c) Per gli edifici costituiti da tre piani abitabili: un aumento, una tantum, della volumetria esistente di mc 50 nonché il rifacimento della copertura, con la condizione che non venga incrementata l'altezza dell'edificio.

Non sono ammessi balconi a distanza inferiore a m. 1,50 dal confine di proprietà.

L'altezza massima non potrà comunque eccedere m. 9,00.

Le sopraelevazioni sulla sagoma esistente, nel rispetto dell'altezza massima consentita, che non superiori a m. 1,80 e che non presentano finestre ed affacci non sono considerate ai fini delle distanze dai confini e dai fabbricati, fatti salvi i diritti dei terzi.

Gli interventi sono sottoposti alla condizione che siano cedute gratuitamente all'amministrazione comunale le aree per l'adeguamento della strada di crinale qualora e nella misura indicata nella tavola di piano.

C2) Nel caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con cambiamento della sagoma della costruzione o con diversa collocazione della costruzione nel lotto di pertinenza, fermo restando la coerenza agli indirizzi sopra enunciati, devono essere rispettati i seguenti parametri:

E' consentito il recupero della volumetria esistente.

E' consentito usufruire, una tantum, dei premi volumetrici di cui alla precedente lettera.

Distanze:

- dai confini di proprietà = m. 5,00;
- dalle costruzioni = m. 10,00;

- dalla strada m. 3,00 (oltre gli eventuali spazi di cessione previsti);
- H massima = m. 9,00 e comunque non superiore alla linea di gronda più elevata degli edifici adiacenti frontestanti la viabilità pubblica principale.
- Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq ogni 100 mc. di costruzione.

Non sono ammessi balconi a distanza inferiore a m. 1,50 dal confine di proprietà.

Gli interventi sono assentiti a condizione che siano cedute gratuitamente all'amministrazione comunale le aree con destinazione pubblica indicate nella tavola di piano.

Il rilascio del permesso di costruire per tale categoria di intervento è sottoposto a parere C.E.C.. Sarà compito e cura della C.E.C. valutare in sede di approvazione la coerenza e la compatibilità del nuovo intervento con i caratteri ambientali del centro storico.

Gli immobili per i quali alla Tav. C4 non sono indicate specifiche prescrizioni rispetto alla collocazione nel lotto, possono avvalersi delle modalità e dei parametri di intervento previsti alla precedente lettera C1. In tali casi è consentita una variazione parziale della sagoma nel senso che il cambiamento di sagoma può riguardare solo parti dell'edificio.

Negli interventi di cui alle precedenti lettere B e C è consentito il recupero a fini abitativi di ambienti destinati a cantine e/o deposito a condizione che

- a) siano soddisfatti i requisiti di abitabilità degli ambienti (altezza dei locali, illuminazione, salubrità, ecc.);
- b) si cedano gratuitamente all'amministrazione comunale le aree per ampliamenti stradali o destinazioni pubbliche previste nel PRG;
- c) non si determini aumento delle unità immobiliari.

La formazione di nuove unità immobiliari è consentita, nel rispetto delle lettere a) e b) di cui al comma precedente ed a condizione che siano previsti parcheggi nella misura di 10 mq ogni 100 mc. di costruzione e comunque non meno di un posto auto, effettivamente fruibile, per ogni unità immobiliare.

2) Interventi mediante P.d.R. o P.U.E.

Al fine di favorire la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso trasformazioni edilizie coerenti ed unitarie, mirate alla eliminazione di condizioni di degrado prima richiamate, nel caso di attuazione mediante strumento urbanistico preventivo (Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata) o di P.U.E. è consentita la ristrutturazione urbanistica, con l'applicazione dei seguenti parametri:

$I_t = 2$ mc/mq. o di quello risultante dal recupero dell'intera volumetria esistente maggiorata dei valori percentuali di cui alla lettera C1 e comunque fino al massimo di $I_t = 2$ mc/mq;

Distanze:

- dai confini di proprietà = in aderenza o m. 5,00;
- dalle costruzioni = in aderenza o m. 10,00;
- dalla strada m. 3,00 (oltre gli eventuali spazi di cessione previsti) o in allineamento prevalente.
- H massima = m. 8,40.

Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq ogni 100 mc. di costruzione.

Sulla base di documentate esigenze di ridisegno urbano o di riqualificazione edilizia sono consentite disposizioni che prevedano il recupero, anche parziale, delle sagome esistenti e distanze dai confini e dai fabbricati come previsti nella precedente lettera C1).

Oltre i Piani attuativi o i P.U.E. indicati alla Tav. C4, è consentito agli aventi titolo presentare proposte di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata. Le proposte devono interessare parti organiche di isolato, in cui venga progettato un positivo ridisegno urbano e la cessione di spazi pubblici all'Amministrazione Comunale, funzionali alla riqualificazione urbana (ampliamento di sedi stradali, parcheggi pubblici, collegamenti di versante, verde di isolato, ecc.). Possono essere presentate anche proposte volte al superamento di situazioni spaziali incongrue, eliminazione di superfetazioni, ecc., con il miglioramento dei caratteri formali del contesto.

Le aree di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale sono indicate nella cartografia del piano e non possono essere comunque inferiori al rapporto di 10 mq. ogni 100 mc. di volumetria

aggiuntiva rispetto a quella esistente. Qualora si dimostrasse, per ragioni oggettive, l'impossibilità di operare cessioni di aree o se tali cessioni non si dimostrassero significative per la riqualificazione urbana, le cessioni possono essere sostituite dalla monetizzazione degli oneri, sulla base delle valutazioni dell'U.T.C..

Per garantire univoca interpretazione degli indirizzi enunciati e favorire la concertazione con l'amministrazione pubblica, i P.d.R. di iniziativa privata ed i P.U.E. sono sottoposti a parere preventivo di cui al Titolo I, Capo IV del R.E.C. Sarà compito e cura della C.E.C. valutare la coerenza e la compatibilità del nuovo intervento con i caratteri ambientali del centro storico.

Linee di indirizzo per i P.d.R. o P.U.E. indicati in cartografia.

- A) Trattandosi di un insieme edilizio integrato e fortemente caratterizzato, le modifiche che esorbitino dalla manutenzione straordinaria o che riguardino i cambiamenti di destinazione d'uso, sono condizionate alla elaborazione di uno strumento attuativo unitario o P.U.E. che miri alla conservazione e valorizzazione dei caratteri specifici del complesso.
- B) Attraverso il riaccorpamento dei volumi e l'eliminazione dei manufatti precari, va proposta una nuova testata dell'insediamento. Le aree di cessione sono quelle definite dal piano.
- C) La volumetria potrà essere riorganizzata in modo da garantire un arretramento, anche non omogeneo, rispetto alla strada, recuperando gli edifici esistenti ed operando le cessioni nei termini indicati.
- D) Il piano dovrà assicurare un collegamento pubblico, mediante rampe o scale di larghezza di ml. 2,40, fra la strada a monte e quella a valle dell'area in modo da favorire l'accesso ai parcheggi previsti dal piano e all'adiacente giardino pubblico. Allo stesso tempo è necessario ottemperare alle cessioni nei termini indicati. Indicativamente la volumetria andrebbe attestata sulla parte a monte del lotto.

Nelle more della formazione degli strumenti attuativi sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 19 - Zona di conservazione e di ristrutturazione - A2

Tali zone riguardano gli ambiti saturi o densamente edificati, di più o meno recente formazione, con una relativa varietà tipologica e un forte grado di integrazione fisica ed in cui l'assetto funzionale non è soddisfacente e la definizione spaziale e formale non è sempre di buon livello. In questo ambito occorre favorire il recupero di aree da destinare ad ampliamento stradale, parcheggi ed arredo urbano anche attraverso interventi di limitate dimensioni.

La destinazione di tali zone è quella prevista dall'art. 17 delle presenti norme.

E' consentito il recupero a fini abitativi di ambienti destinati a cantine e/o deposito a condizione che:

- a) siano soddisfatti i requisiti di abitabilità degli ambienti (altezza dei locali, illuminazione, salubrità, ecc.);
- b) si cedano gratuitamente all'amministrazione comunale le aree per ampliamenti stradali o destinazioni pubbliche previste nel PRG;
- c) non si determini aumento delle unità immobiliari.

La formazione di nuove unità immobiliari è consentita, nel rispetto delle lettere a) e b) di cui al comma precedente ed a condizione che siano previsti parcheggi nella misura di 10 mq ogni 100 mc. di costruzione e comunque non meno di un posto auto, effettivamente fruibile, per ogni unità immobiliare.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto o per strumento attuativo di iniziativa pubblica e/o privata, con le modalità di cui al punto 3 del presente articolo.

1) **Nel caso di intervento diretto su edifici esistenti** si applicano i seguenti parametri:

- a) If = 1,5 per ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni;
If = 1,6. nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, (non è consentita la

ricostruzione delle quote volumetriche che determinano un indice maggiore di quello indicato) se la costruzione è di C_e uguale o superiore a B; 1,5 se di classi energetiche inferiori.

$I_f = 2,00$ per i lotti edificati, interclusi nel tessuto edilizio, che, alla data di adozione del P.R.G., abbiano una superficie inferiore a mq. 250.

- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq ogni 100 mc di costruzione, nel caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e collocazione nel lotto di pertinenza;
- c) H = quella esistente, oppure fino al massimo di ml. 8,40 in caso di demolizione e ricostruzione.
- d) Distanze:
- dai confini di proprietà = in aderenza o non meno di m. 5,00;
 - fra edifici = in aderenza o non meno di m. 10,00;
 - dai confini di zona = ml 1,50, sempre con il rispetto della distanza minima di ml 10,00 da edifici esistenti;
 - dalle zone di uso pubblico, quando inedificabili, = m. 3,00;
 - dalle strade = m. 5,00 o secondo allineamento prevalente.
- In sopraelevazione della sagoma esistente:
- dai confini di proprietà = in aderenza o non meno di m. 3,00;
 - fra edifici = in aderenza o non meno di m. 6,00.
 - Per sporgenze e balconi = non inferiore a m. 1,50 dal confine di proprietà.
- e) Incremento della cubatura esistente realizzabile "una tantum" ed esclusivamente alle condizioni di cui al comma successivo:
- 30% per le costruzioni fino a mc. 600,
 - 20% per le costruzioni tra mc. 601 e 1200,
 - 10% per le costruzioni tra mc. 1201 e 2500.
- Tali incrementi sono applicabili sino all' I_f massimo di 1,8 mc/mq, se l'intera costruzione assume C_e uguale o superiore a B. Nel caso di classi energetiche inferiori il premio di cubatura è ridotto del 50%.
- f) Q (rapporto di copertura) = quello esistente e non ampliabile oltre il 40% S_f ;
- g) $S_p = 40\%$.

Gli aumenti di cubatura ed i premi di cui alla lettera e) sono concessi, una tantum, alla sola condizione che i proprietari degli immobili cedano gratuitamente all'Amministrazione Comunale quote di aree per parcheggi, ampliamenti delle sedi viarie e verde di arredo urbano nella misura di m. 1,50 per l'intera estensione del lotto, oltre all'eventuale ampliamento della sede stradale indicata dal PRG. Se l'intervento dovesse comportare la demolizione e ricostruzione delle recinzioni esistenti, è consentito detrarre i costi conseguenti dagli oneri concessori dovuti.

Gli aumenti di cubatura possono essere realizzati in aderenza ai confini solo in presenza di servitù già acquisita e con divieto di aperture di finestre e luci.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, è consentita la ricostruzione del volume pre-esistente nei limiti di cui alla precedente lett. a), (maggiorata della quota consentita alla lett. e) qualora si cedano all'amministrazione pubblica le aree nelle quantità indicata ai commi precedenti.

Quando, nell'area interessata dal tracciato di una strada pubblica destinata ad essere realizzata o ampliata o dove sia prevista la cessione al Comune per Verde o Parcheggio, esistono muri di sostegno o altri manufatti di consistenza rilevante (non una semplice recinzione) che rendano inopportuno o eccessivamente onerosa la realizzazione della nuova sezione stradale -a causa dei prevedibili costi di demolizione e/o sistemazione-, potrà essere ceduta per quanto possibile - a giudizio dell'UTC- per strada o per altro servizio pubblico un'area ridotta, nei limiti definiti dai suddetti muri o recinzioni, e monetizzata la restante parte di superficie prevista in allargamento o per altra opera di pubblico interesse.

2) **Nel caso di intervento diretto per l'edificazione di nuove costruzioni** su lotti liberi che abbiano una superficie minima di mq. 400, il Piano si attua con l'applicazione dei seguenti parametri:

- a) $I_f = 1,3$ mc/mq. se la costruzione è di C_e uguale o superiore a B; 1,00 se di classi

- energetiche inferiori.
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq. ogni 100 mc. di costruzione;
- c) H = ml 8,40;
- d) Distanze:
- dai confini di proprietà = m. 5,00 o in aderenza quando consentito;
 - fra edifici = m. 10,00 o in aderenza quando consentito;
 - dai confini di zona = m. 5,00;
 - dalle zone di uso pubblico, quando inedificabili, = m. 3,00;
 - dalle strade = m. 5,00 o secondo allineamento prevalente.
 - a confine con le zone E1, non gravate da vincoli particolari, qualora si tratti di unica proprietà
- e) Q (rapporto di copertura) = 40% Sf.;
- f) Sp (Superficie permeabile) = 40%;
- g) Da = 1 albero ogni mq. 60 di Sp

La possibilità di frazionare lotti per la nuova edificazione da lotti esistenti, in parte edificati, dipende dal contestuale verificarsi delle seguenti condizioni:

- che i lotti abbiano entrambi la superficie minima richiesta (mq. 400),
- che non siano superati i rispettivi If (1,5 per l'esistente ed 1,30 per il nuovo intervento);
- che siano rispettati i parametri di distanza dai confini e dagli edifici.

Gli interventi sono concessi alla sola condizione che i proprietari degli immobili cedano gratuitamente all'Amministrazione Comunale quote di aree per parcheggi, ampliamenti delle sedi viarie e verde di arredo urbano, nella misura di m. 1,50 per l'intera estensione del lotto, oltre all'eventuale ampliamento della sede stradale indicata dal PRG. Se l'intervento dovesse comportare la demolizione e ricostruzione delle recinzioni esistenti, è consentito detrarre i costi conseguenti dagli oneri concessori dovuti.

Quando ciò si dimostrasse impossibile da effettuare, sulla base di condizioni adeguatamente documentate, si procede alla monetizzazione delle cessioni sulla base di valutazione compiuta dall'U.T.C. con riferimento alla media dei valori di mercato della zona.

E' consentita l'edificazione, con l'applicazione dei parametri sopra indicati, per tutti i lotti esistenti alla data di adozione del PRG, da comprovare in sede di richiesta di permesso di costruire, con superficie non inferiore a mq. 250.

3) Nel caso di ristrutturazione urbanistica mediante P.d.R. o P.U.E

Al fine di favorire la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi edilizi coerenti ed unitari mirati alla eliminazione di condizioni di degrado esistente (superfettazioni, aggiunte disorganiche all'edificato, carenza di parcheggi, insufficienza delle sedi stradali, ecc.) nel caso di interventi mediante strumento attuativo (Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata) o di PUE è consentita la ristrutturazione urbanistica, con l'applicazione dell'If di 2,00 mc/mq. o di quello risultante dal recupero dell'intera volumetria esistente, fino al raggiungimento di un If massimo di 2,3 mc/mq ed H max di m. 9,40.

I piani di recupero di iniziativa pubblica o privata o di P.U.E. devono interessare una dimensione minima estesa a parti organiche di isolato, in cui proporre un positivo ridisegno urbano e cessioni di spazi pubblici all'Amministrazione Comunale, funzionali alla riqualificazione urbana (ampliamento di sedi stradali, parcheggi pubblici, verde di isolato, ecc.).

In sede di formazione del piano attuativo o di P.U.E., saranno individuati gli spazi pubblici da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale nella misura minima di 10 mq. ogni 100 mc. di nuova costruzione in collocazione adeguata (facilità di accesso, coerenza dell'impianto, funzionalità, ecc.)

Per garantire univoca interpretazione degli indirizzi enunciati e favorire la concertazione con l'amministrazione pubblica, i P.d.L. di iniziativa privata ed i P.U.E. sono sottoposti a parere preventivo di cui al Titolo I, Capo IV del R.E.C.

Al fine di preservare i caratteri stilistici ed architettonici del manufatto dell'ex stazione Fea, gli interventi su tale edificio sono subordinati al mantenimento dei caratteri richiamati. E' esclusa pertanto la possibilità di demolizione e ricostruzione e ristrutturazioni che ne snaturino l'aspetto. Eventuali ampliamenti potranno essere assentiti, nel rispetto dei parametri di zona, solo in corpi attigui o separati con adeguata soluzione architettonica. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'acquisizione di parere preventivo di cui al Titolo I, Capo IV del REC.

Art. 20 - Zone di conservazione del verde privato - A3

Tale zona comprende aree in cui sono presenti edifici in contesti di verde di rilevanza paesaggistica e/o ambientale da mantenere alla loro destinazione naturalistica.

In essa è esclusa qualunque nuova costruzione, anche in interrati; sono ammesse opere di sistemazione agroforestale ed impiantistica per il mantenimento e il miglioramento delle vegetazione esistente.

Negli edifici che - per la particolarità di materiali, tecnologie o strutture decorative - presentano interesse testimoniale, sono ammessi unicamente la manutenzione ordinaria, straordinaria ed il risanamento igienico edilizio. Per gli edifici di recente costruzione è consentita la ristrutturazione edilizia.

Nel caso di demolizione e ricostruzione è ammessa la ricostruzione della volumetria esistente. L'altezza dell'edificio non potrà superare i m. 8,40 e nel rispetto delle seguenti distanze:

- dai confini di proprietà = m. 5,00 o in aderenza;
- fra edifici = m. 10,00 o in aderenza;
- dai confini di zona = m. 5,00;

Art. 21 - Zone di completamento urbano - B1

Tali zone riguardano le discontinuità nella trama dell'edificato e gli ambiti immediatamente adiacenti alla parte più strutturata dell'insediamento. Si tratta di aree in cui sono diffusamente presenti le infrastrutture di base.

La destinazione di tali zone è quella prevista dall'art. 17 delle presenti norme.

1) Nel caso di intervento diretto su edifici esistenti si applicano i seguenti parametri:

- a) $I_f = 1,5$;
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq ogni 100 mc di costruzione, nel caso di demolizione e ricostruzione;
- c) H = quella esistente, sino ad un massimo di m. 8,40.
- d) Distanze:
 - dai confini di proprietà = m. 5,00 o in aderenza;
 - fra edifici = m. 10,00 o in aderenza;
 - dai confini di zona = ml 1,50, sempre con il rispetto della distanza minima di ml 10,00 da edifici esistenti;
 - dalle zone di uso pubblico, quando inedificabili = m. 3,00;
 - dalle strade = ml. 5,00 o secondo allineamento prevalente.
- e) Q (rapporto di copertura) = quello esistente e non ampliabile oltre il 40% S_f ;
- f) $S_p = 40\%$;

Le sopraelevazioni sulla sagoma esistente che non eccedano la dimensione di m. 1,80, che non superino l'altezza massima consentita, e non presentino finestre ed affacci non sono considerate ai fini delle distanze dai confini e dai fabbricati, fatti salvi i diritti dei terzi.

Nel caso di fabbricati esistenti gli aumenti di cubatura possono essere realizzati in aderenza ai confini solo in presenza di servitù già acquisita e con divieto di aperture di finestre e luci.

Nel caso di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione edilizia, è consentita la ricostruzione del volume pre-esistente nei limiti di cui alla precedente lett a) e nel rispetto dei parametri sopra indicati, qualora si cedano gratuitamente all'Amministrazione pubblica quote di aree per ampliamento delle strade come indicato nelle tavole del Piano.

Qualora il richiedente il permesso di costruire si impegni alla cessione di aree per parcheggi e verde di arredo urbano nella misura di m. 3,00 di profondità, per l'intera estensione del lotto, sul fronte stradale principale, ovvero aderisca alla monetizzazione delle stesse sulla base della valutazione dell'UTC, è consentito l'utilizzo, una tantum, dei seguenti premi di cubatura:

- 30% per le costruzioni fino a mc. 600,
- 20% per le costruzioni tra mc. 601 e 1200,
- 10% per le costruzioni tra mc. 1201 e 2500.

Tali incrementi sono applicabili sino all'If. massimo di 1,8 mc/mq.

Quando, nell'area interessata dal tracciato di una strada pubblica destinata ad essere realizzata o ampliata o dove sia prevista la cessione al Comune per Verde o Parcheggio, esistono muri di sostegno o altri manufatti di consistenza rilevante (non una semplice recinzione) che rendano inopportuno o eccessivamente onerosa la realizzazione della nuova sezione stradale -a causa dei prevedibili costi di demolizione e/o sistemazione-, potrà essere ceduta per quanto possibile - a giudizio dell'UTC- per strada o per altro servizio pubblico un'area ridotta, nei limiti definiti dai suddetti muri o recinzioni, e monetizzata la restante parte di superficie prevista in allargamento o per altra opera di pubblico interesse.

2) Nel caso di intervento diretto per l'edificazione di nuove costruzioni su lotti liberi che abbiano una superficie non minore di mq. 450, il Piano si attua con l'applicazione dei seguenti parametri:

- a) If (indice fondiario) = 1,00 mc/mq. se la costruzione è di Ce uguale o superiore a B; 0,8 se di classi energetiche inferiori.
- a1) If = 2,5 mc/mq per lotti edificati interclusi nel tessuto edilizio che alla data di adozione del P.R.G. abbiano superficie inferiore a mq. 250 *inclusa la volumetria esistente*²;
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq. ogni 100 mc. di costruzione;
- c) H (altezza max) = non superiore alla media degli edifici contermini, sino ad un massimo di m. 8,40.
- d) Distanze:
 - dai confini di proprietà = m. 5,00 o in aderenza quando consentito;
 - fra edifici = in aderenza o a m. 10,00;
 - dai confini di zona = m. 1,50;
 - a confine con le zone E1, non gravate da vincoli particolari e qualora si tratti di unica proprietà
 - dalle zone di uso pubblico, quando queste risultino inedificabili = m. 3,00;
 - dalle strade = m. 5,00 o secondo allineamento prevalente;
- e) Q (rapporto di copertura) = 40% Sf.;
- f) Sp (Superficie permeabile) = 50%
- g) Da = 1 albero ogni mq. 60 di Sp

Tali interventi sono concessi a condizione che i proprietari degli immobili cedano gratuitamente all'Amministrazione Comunale quote di aree per parcheggi e verde di arredo urbano nella misura di m. 3,00 di profondità, per l'intera estensione del lotto, sul fronte stradale principale o sul fronte indicato dall'Amministrazione Comunale.

Tale fascia di cessione sarà sistemata a parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, a verde di arredo urbano o ad ampliamento della strada, secondo gli schemi di cui alla Tav.C7.

Al fine di contenere le difficoltà di attuazione delle previsioni di Piano, nei lotti edificabili che

² Testo modificato a seguito dell'approvazione dell'Emendamento n° 100 e del sub-emendamento ad esso collegato con Del di CC n° 12 del 12/07/2013

presentano, in rapporto alla viabilità esistente e/o prevista dal Piano, una profondità media inferiore a m. 30,00, gli aventi titolo al rilascio del permesso di costruire possono optare per la eventuale monetizzazione delle aree di cessione dovute per verde e parcheggi.

La possibilità di frazionare lotti per la nuova edificazione da lotti esistenti, in parte edificati, dipende dal contestuale verificarsi delle seguenti condizioni:

- che i lotti abbiano entrambi la superficie minima richiesta (mq. 450),
- che non siano superati i rispettivi I_f (1,5 per l'esistente ed 1,00 per il nuovo intervento);
- che siano rispettati i parametri di distanza dai confini e dagli edifici.

Dovranno essere applicati tutti i parametri sopra indicati, compreso l'obbligo di cessione gratuita di area sul fronte stradale. Quando ciò si dimostrasse impossibile da effettuare, sulla base di condizioni adeguatamente documentate, si procede alla monetizzazione delle cessioni sulla base di valutazione compiuta dall'U.T.C. con riferimento alla media dei valori di mercato della zona.

E' consentita l'edificazione, con l'applicazione dei parametri sopra indicati, per tutti i lotti esistenti alla data di adozione del PRG, da comprovare in sede di richiesta di permesso di costruire, con superficie non inferiore a mq. 250.

Art. 22 - Zona di completamento lineare e dei nuclei sparsi - B2

Tali zone riguardano le parti del territorio poste in contiguità con i nuclei abitativi sparsi che, per situazione morfologica e per la presenza di un primo livello di aggregazione si ritiene opportuno consolidare ulteriormente. Esse assumono di frequente la forma lineare di crinale, tipica della struttura insediativa di Cappelle.

La destinazione di tali zone è quella prevista dall'art. 17 delle presenti norme.

1) Nel caso di intervento diretto su edifici esistenti si applicano i seguenti parametri:

- a) $I_f = 1,00$ mc/mq se la costruzione è di Ce uguale o superiore a B; 0,8 mc/mq se di classi energetiche inferiori;
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq ogni 100 mc di costruzione, nel caso di demolizione e ricostruzione;
- c) H = quella esistente, sino ad un max di m. 8,40.
- d) Distanze:
 - dai confini di proprietà = m. 5,00 o in aderenza;
 - fra edifici = m. 10,00 o in aderenza;
 - dai confini di zona = m. 5,00;
 - dalle zone di uso pubblico, quando inedificabili = m. 3,00;
 - dalle strade = m. 5,00 o secondo allineamento prevalente.
- e) Q (rapporto di copertura) = quello esistente e non ampliabile oltre il 40% Sf;
- f) Sp = 50%;
- g) Da = 1 albero ogni mq. 60 di Sp.

Nel caso di fabbricati esistenti gli aumenti di cubatura possono essere realizzati in aderenza ai confini solo in presenza di servitù già acquisita e con divieto di aperture di finestre e luci.

Nel caso di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione edilizia, è consentita la ricostruzione del volume pre-esistente nei limiti di cui alla precedente lett a) e nel rispetto dei parametri sopra indicati, qualora si cedano gratuitamente all'Amministrazione pubblica quote di aree per ampliamento delle strade come indicato nelle tavole del Piano.

Le sopraelevazioni sulla sagoma esistente che non eccedano la dimensione di m. 1,80, che non superino l'altezza massima consentita, e non presentino finestre ed affacci non sono considerate ai fini delle distanze dai confini e dai fabbricati, fatti salvi i diritti dei terzi.

Qualora il richiedente il permesso di costruire, oltre alla cessione gratuita delle quote di aree per ampliamento delle strade come indicato nelle tavole del piano, si impegni alla cessione di aree per parcheggi e verde di arredo urbano nella misura di almeno m. 3,00 di profondità, per l'intera estensione del lotto, sul fronte stradale principale, potrà essere utilizzato -una tantum- un incremento della volumetria ammessa entro i seguenti limiti:

- 30% per le costruzioni fino a mc. 600;
- 20% per le costruzioni tra mc. 601 e 1200;
- 10% per le costruzioni tra mc. 1201 e 2500.

Tali incrementi sono applicabili sino all' I_f massimo di 1,5 mc/mq.

Quando, nell'area interessata dal tracciato di una strada pubblica destinata ad essere realizzata o ampliata o dove sia prevista la cessione al Comune per Verde o Parcheggio, esistono muri di sostegno o altri manufatti di consistenza rilevante (non una semplice recinzione) che rendano inopportuno o eccessivamente onerosa la realizzazione della nuova sezione stradale -a causa dei prevedibili costi di demolizione e/o sistemazione-, potrà essere ceduta per quanto possibile -a giudizio dell'UTC- per strada o per altro servizio pubblico un'area ridotta, nei limiti definiti dai suddetti muri o recinzioni, e monetizzata la restante parte di superficie prevista in allargamento o per altra opera di pubblico interesse.

2) Nel caso di intervento diretto per l'edificazione di nuove costruzioni su lotti liberi che abbiano una superficie non minore di mq. 650, il Piano si attua con l'applicazione dei seguenti parametri:

- a) $I_f = 0,8$ mc/mq se la costruzione è di C_e uguale o superiore a B; 0,7 mc/mq se di classi energetiche inferiori.
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq. ogni 100 mc. di costruzione;
- c) H (altezza max) = m. 8,40;
- d) Distanze minime:
 - dai confini di proprietà e di zona = m. 5,00;
 - a confine con le zone E1, non gravate da vincoli particolari e qualora si tratti di unica proprietà
 - dai fabbricati = m. 10,00;
 - dai confini di zona = m. 1,50;
 - dalle zone di uso pubblico, quando inedificabili = m. 3,00;
 - dalle strade = non meno di m.5,00, ed in conformità con l'art.42 delle presenti NTA.
- e) Q (rapporto di copertura) = 30% Sf;
- f) Sp (Superficie permeabile) = 50%;
- g) Da = 1 albero ogni mq. 60 di Sp.

Tali interventi sono concessi a condizione che i proprietari degli immobili cedano gratuitamente all'Amministrazione Comunale, oltre che le sedi stradali, nei termini definiti dal Piano, quote di aree per parcheggi e verde di arredo urbano nella misura di m. 5,00 di profondità, per l'intera estensione del lotto, sul fronte stradale principale.

Tale fascia sarà sistemata a parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, a verde di arredo urbano o ad ampliamento della strada; la sistemazione dell'area andrà effettuata, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, secondo gli schemi di cui alla Tav.C7.

Al fine di contenere le difficoltà di attuazione delle previsioni di PRG nei lotti edificabili che presentano, in rapporto alla viabilità esistente e/o prevista dal Piano, una profondità media inferiore a m. 30,00, gli aventi titolo al rilascio del permesso di costruire possono optare per la eventuale monetizzazione delle aree di cessione dovute per verde e parcheggi. Laddove situazioni morfologiche e di particolare acclività o eccessivi salti di quota che non consentano una agevole realizzazione della viabilità di piano, è consentito procedere alla monetizzazione delle aree di cessione a viabilità previa acquisizione parer favorevole da parte dell'ente proprietario delle arterie stradali adiacenti e dell'ufficio tecnico comunale. Tale ultima possibilità di monetizzazione può essere attuata solamente in assenza dei relativi progetti di ampliamenti stradali nella programmazione triennale degli enti.

Nella zona fiancheggiante la strada comunale Colle Forche, in considerazione della previsione di due assi viari paralleli, uno relativo alla strada di connessione territoriale di cui al P.T.P., e l'altro riguardante la nuova strada comunale le cessioni dovute sono unicamente quelle relative alla viabilità comunale.

In tale zona si dovranno prevedere, in sede di progettazione degli assi viari e degli interventi edificatori, misure di protezione dell'inquinamento acustico a carico degli attuatori degli interventi e ciascuno per le proprie competenze.

E' consentita l'edificazione, con l'applicazione dei parametri sopra indicati, per tutti i lotti esistenti alla data di adozione del PRG, da comprovare in sede di richiesta di permesso di costruire, con superficie non inferiore a mq. 250.

Art. 23 - Zone da riconvertire all'uso residenziale – B3

Si tratta di una zona in cui sono in essere attività produttive e di allevamento, originariamente sorte in zona agricola, ma inglobata progressivamente in un contesto residenziale. Dati i caratteri della zona si ravvede l'opportunità di promuovere una riconversione d'uso degli edifici. E' consentita pertanto la ristrutturazione urbanistica con modalità da definire attraverso una intesa pubblico - privato per la definizione di un programma complesso di cui all'art. 10 punto 2 delle presenti N.T.A.

In tale sede andrà prevista la cessione di una quota di superficie per standard (per destinazioni residenziali non meno di mq. 30/ab. e standard di legge per altri tipi di usi). Le cessioni dovranno essere concentrate in maggior misura nella zona adiacente alla viabilità pubblica e destinate a verde pubblico attrezzato, parcheggi e viabilità in modo tale da definire uno spazio di incontro e socializzazione.

La volumetria insediabile dovrà essere determinata sulla base delle superfici lorde esistenti moltiplicata per un'altezza virtuale di m. 3,00. Le altezze dei manufatti edifizii non dovranno essere superiori a m. 8,40.

Art. 24 - Zone di espansione di connessione urbana - C1

Tali zone riguardano aree non ancora interessate dall'edificazione, ma direttamente connesse ad ambiti urbanizzati, in cui sono previsti nuovi insediamenti residenziali, organicamente organizzati, ed in cui gli standard urbanistici sono dimensionati in leggero esubero, al fine di favorire il recupero del deficit pregresso di spazi pubblici. Si presentano due situazioni: la prima, di ricucitura dei tessuti edilizi frammentati, la seconda, di ridisegno dei margini dell'abitato.

La destinazione di tali zone è quella prevista dall'art. 17 delle presenti norme.

In tali zone il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo (P.d.L. o P.U.E.).

In tali zone si applicano i seguenti parametri:

- a) I_t (indice di fabbricabilità territoriale) = 0,50 mc./mq. se le costruzioni sono di C_e uguale o superiore a B; 0,40 se di classi energetiche inferiori;
- b) I_f (indice massimo di fabbricabilità fondiaria) = 0,8 mc./mq.;
- c) Parcheggi privati pertinenziali 10 mq/ 100 mc di costruzione;
- d) Aree a verde privato in forma compatta = non meno del 20% della superficie del lotto;
- e) H = m. 8,40;
- f) Distanze minime:
 - dai confini m. 5,00;
 - dai fabbricati = m. 10,00;
 - dai confini di zona = m. 5,00;
 - dalle strade = non meno di m. 7,00 ed in conformità dell'art. 42 delle presenti N.T.A.;
- g) Q = 30% S_f ;

- h) Standard: non inferiore a mq. 24/ab;
- i) Riserva minima di volumetria edificabile da destinare ad edilizia sovvenzionata, convenzionata ed agevolata = 20% del totale;
- l) Volumetria max per attività non residenziali = 30% della volumetria insediabile; 40% nell'ambito C di cui alla tav. 3a³;
- m) Sp (Superficie permeabile) = 50%;
- n) Da = 1 albero ogni mq. 60 di Sp.

Gli ambiti sono sottoposti alla definizione di piani attuativi di iniziativa privata e devono essere presentati all'Amministrazione Comunale entro due anni dall'approvazione definitiva del PRG; decorso inutilmente tale termine l'Amministrazione può dare attuazione, senza altro adempimento, ad un Piano attuativo di iniziativa pubblica.

La Convenzione da sottoscrivere, regolante i rapporti fra titolari dell'intervento e pubblica amministrazione, dovrà conformarsi all'art. 12 delle presenti norme.

Come specificato al comma 4 dell'art. 17, è consentita l'attuazione dei piani attuativi anche attraverso sub ambiti di intervento che presentino superficie adeguata, coerenza di impianto e rispetto, proporzionalmente alla superficie di intervento ed alla volumetria insediata, i parametri urbanistici di cui alle lettere h) ed i) di cui al quarto comma del presente articolo e nei termini indicati all'art. 17 comma 4.

I confini dei piani attuativi di iniziativa privata definiti nella cartografia di piano, che in qualche caso hanno assunto forme incongrue per il perseguimento di finalità di tipo perequativo, possono essere oggetto di contenute modifiche perimetrali che ne rendano più agevole l'attuazione.

Pertanto sono consentiti limitati cambiamenti dei perimetri alle seguenti condizioni:

- che le aree abbiano una collocazione marginale e perimetrale;
- che l'estensione delle stesse non superino il 20% della superficie totale definita dal piano;
- che sia documentato l'esplicito assenso dei proprietari delle aree comprese nella originaria delimitazione ed espunti;
- che la destinazione d'uso sia "verde di rispetto ambientale, di rispetto stradale o verde pubblico attrezzato".

Si precisa che:

- le aree escluse dal perimetro del piano attuativo mantengono la categoria della zonizzazione indicata nel PRG;
- il piano attuativo dovrà essere definito, in tutti i suoi parametri e contenuti, sulla base della nuova St.

Indirizzi progettuali per gli strumenti attuativi.

Le prescrizioni e i temi progettuali di cui tenere conto nella progettazione di dettaglio delle singole zone sottoposte a piano urbanistico attuativo, singolarmente identificate in cartografia mediante lettera minuscola, sono le seguenti:

- a. Realizzazione della viabilità di Piano definita in rapporto alle infrastrutture Consortili e Comunali, ecc., nonché realizzazione della pista ciclabile; addensamento delle aree per standard in un'unica zona destinata a verde pubblico attrezzato, con parcheggio pubblico, in modo da formare un unico giardino pubblico con l'adiacente zona verde in ambito B2.
- b. Realizzazione di una strada di servizio alla lottizzazione e, nello stesso tempo, di collegamento con il previsto parcheggio annesso al cimitero. Disposizione delle linee di gronda parallelamente alle curve di livello.
- c. Realizzazione della strada di piano e previsione di fascia di rispetto sulla strada di circonvallazione. Disposizione delle linee di gronda parallelamente alle curve di livello.

³ Testo modificato a seguito dell'approvazione dell'Emendamento n° 117 con Del di CC n° 12 del 12/07/2013

- d. Realizzazione della viabilità di piano. Disposizione delle linee di gronda parallelamente alla viabilità principale. Previsione di verde di rispetto ambientale in corrispondenza dell'elettrodotto. Dato che si tratta di un'area contigua ad un ambito che presenta problematiche dal punto di vista della stabilità dei versanti, allo strumento attuativo dovrà essere allegato uno specifico ed esauriente studio geologico e geotecnico.
- e. Adeguamento della viabilità esistente. Massima conservazione delle piante di olivo esistenti. Non è ammesso l'accesso ai singoli lotti dalla strada Cappelle - Spoltore. Gli edifici andranno posizionati con linea di colmo e linee di gronda della copertura disposte parallelamente alle curve di livello; previsione di verde di rispetto ambientale in corrispondenza dell'elettrodotto. Dato che si tratta di un'area contigua ad un ambito che presenta problematiche dal punto di vista della stabilità dei versanti, allo strumento attuativo dovrà essere allegato uno specifico ed esauriente studio geologico e geotecnico.
- f. Viabilità strutturata in modo da connettere le due zone urbanizzate ai lati. Le strade dovranno seguire al massimo l'andamento delle curve di livello, contenendo gli sbancamenti di terreno; gli edifici andranno posizionati con linea di colmo e linee di gronda della copertura disposte parallelamente alle curve di livello. Il verde dovrà consentire la formazione di un corridoio naturalistico che colleghi i due crinali della collina.
- g. Gli edifici andranno posizionati con linea di colmo e linee di gronda della copertura disposte parallelamente alle curve di livello. Zona a parcheggio nella parte dell'area prossima alla viabilità provinciale. Per l'ambito g2 gli edifici vanno ubicati in prossimità della viabilità di piano in modo da porre il verde privato in contiguità delle zone agricole.
- h. Schema viario nei termini indicati dal Piano. Formazione di un corridoio verde, con percorso pedonale, lungo il tracciato del fosso, Parcheggi sulla viabilità principale ed eventuale zona verde disassata verso la zona delle attrezzature pubbliche.

I tracciati stradali indicati nel perimetro dei piani attuativi assume valore indicativo e possono, motivatamente, essere variati salvo l'assenso di cui al successivo comma.

Al fine di garantire univoca interpretazione degli indirizzi prospettati al precedente comma e favorire la concertazione con l'amministrazione pubblica, i PdL di iniziativa privata sono sottoposti a parere preventivo di cui al Titolo I, Capo IV del R.E.C.

Art. 25 - Zone di espansione per edilizia economica e popolare - C2

In tale zona il Piano si attua mediante Piano di zona per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi della L. 18/04/62 n. 167 e 22/10/1971 n. 865 e successive integrazioni e modificazioni. Si individua una zona per tale destinazione in prossimità di quella esistente.

Contenuti e procedure dei PEEP sono quelli definiti all'art. 24 della L.U.R. 18/83.

I parametri da applicare sono i seguenti:

- a) $I_t = 1,00$;
- b) $I_f = 1,5$;
- c) Parcheggi inerenti alle costruzioni 10 mq/ 100 mc di costruzione;.
- d) Aree a verde privato in forma compatta = non meno del 20% della superficie del lotto;
- e) $H = m. 10,50$;
- f) Distanze minime:
 - dai confini $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fabbricato, con il minimo di m. 5,00;
 - dai fabbricati = $\frac{1}{2}$ della somma delle altezze, con un minimo di m. 10,00;
 - dalle strade = conformemente all'art.42 delle presenti N.T.A.
- g) $Q = 50\% Sf.$;
- h) Standard. = Mq. 24/ab.;
- i) Sp (Superficie permeabile) = 40%
- l) $Da = 1$ albero ogni mq. 80 di Sp

Sono ammesse le destinazioni residenziali e di servizio; le destinazioni non residenziali compatibili con i caratteri di zona non possono interessare superfici maggiori del 20% della

superficie residenziale complessiva.

Art. - 26 - Zone di espansione per la formazione di nuove centralità urbane - C3

Tali zone riguardano ambiti di particolare importanza per gli obiettivi di riqualificazione urbana dell'insediamento. Si tratta di aree che, per loro caratteristiche dimensionali e la particolare collocazione nella struttura urbana, risultano adatte per la realizzazione di nuove polarità e di nuovi spazi di socialità.

In tale zona il Piano si attua mediante strumento attuativo di iniziativa pubblica e/o privata, P.U.E., o mediante programmi complessi di cui all'art. 10 punto 2, nel rispetto delle relative schede progetto di cui alle Tavv. C5 e C6; per esse si intende comunque vigente la disciplina generale dettata per i PUE.

Oltre le destinazioni d'uso consentite all'art. 17, sono ammesse anche le destinazioni c3, c4.

Si applicano gli indici e parametri di cui ai relativi piani d'area.

La Convenzione da sottoscrivere, regolante i rapporti fra titolari dell'intervento e pubblica amministrazione, dovrà conformarsi all'art. 12 delle presenti norme.

I Piani d'area possono attuarsi anche mediante comparti che assumono la valenza di cui all'art. 26 della L.U.R. 18/83.

Alle Tav. C5 e C6 sono indicate le regole generali di trasformazione, tra cui i tracciati viari, le modalità di aggregazione delle volumetrie, funzioni e spazi pubblici di cui tenere conto nel disegno del Piano attuativo o del PUE.

E' consentita l'attuazione dei piani di area anche attraverso sub ambiti di intervento che presentino una coerenza di impianto e rispettino, proporzionalmente alla superficie di intervento, i parametri urbanistici vincolanti. Per la variazioni dei sub ambiti indicati dal piano o per l'introduzione di nuovi sub ambiti, occorre presentare richiesta con esauriente documentazione a corredo. La formazione dei sub ambiti è approvata dalla Giunta Comunale.

Nella "Scheda progetto" i seguenti indici e parametri –salva diversa disciplina specifica data dalle presenti NTA- sono vincolanti per il progetto di attuazione:

- Indice di utilizzazione territoriale Ut;
- La superficie minima complessiva per il rispetto degli standard urbanistici (l'indicazione percentuale di riparto per viabilità pubblica, servizi, parcheggi e verde pubblico attrezzato può subire modifiche di adeguamento); al fine di ridurre gli oneri gestionali a carico del Comune, ferme restanti le destinazioni per uso pubblico, le percentuali di cessione per servizi pubblici potranno subire riduzioni rispetto a quanto previsto dal PRG, a giudizio dell'UTC sentita la GC;
- Altezza massima dei tipi edilizi;
- La tipologia degli spazi di uso collettivo (restano non computabili come tali le superfici destinate a verde di rispetto ambientale);
- Collegamenti viari ove espressamente sia prevista l'inderogabilità del tracciato;
- Distanze minime di cui al precedente art. 25.

Nel caso si introducano quote di edilizia economica e popolare, è consentito un aumento della volumetria impegnata per tali interventi, del 20% di quella normalmente consentita. Alle volumetrie aggiuntive destinate a Peep si applica lo standard urbanistico di 24 mq/ab.

I piani attuativi o i PUE di iniziativa privata sono sottoposti a parere preventivo di cui al Titolo I, Capo IV del REC.

I piani attuativi o PUE devono essere presentati all'Amministrazione Comunale entro due anni dall'approvazione definitiva del PRG; decorso inutilmente tale termine l'Amministrazione può

dare attuazione, senza altro adempimento, ad un Piano attuativo di iniziativa pubblica o a differenti procedure di urbanistica negoziale.

PIANI D'AREA (schede progetto Tavv. C5 e C6)

L'importanza che queste zone rivestono per la riqualificazione urbana richiedono una particolare attenzione alla qualità del progetto. Pertanto, in sede di approvazione degli strumenti attuativi la C.E.C. dovrà esercitare il più scrupoloso controllo delle qualità del progetto architettonico, del disegno di suolo e della sistemazione degli spazi verdi.

- Tav. C5 - Articolazione del centro urbano

Si tratta del versante vallivo, parallelo al crinale del centro storico, in cui insediare attrezzature urbane (la nuova parrocchiale), verde (un giardino pubblico in adiacenza alla scuola per l'infanzia), e parcheggi (a servizio dello stesso centro storico e degli impianti sportivi). L'andamento longitudinale suggerisce un asse di organizzazione dell'insediamento basato su un percorso carrabile affiancato da pista ciclo pedonale, che riconnette l'attuale centro a Staffieri, attraverso nuovi episodi urbani.

Il piano individua indicativamente le seguenti sub aree:

- A. ambito di accesso ;
- B. area di insediamento dell'edificio religioso (sulla base della proposta pervenuta all'amministrazione comunale);
- C. area centrale;

Nella sub area A⁴ – ambito di accesso si prevede la realizzazione di porzioni di verde pubblico di un parcheggio articolato su due livelli e di edificazione residenziale.

Si applicano i seguenti parametri:

- a) Ut = 0,25 mq/mq;
- b) H max = ml 9,50;
- c) Sup. di cessione gratuita all'Amm. comunale per viabilità e standard = non inferiore al 30% della ST (la cessione potrà riguardare esclusivamente aree effettivamente fruibili e di interesse per la Collettività).

In tale sub area A è consentito il recupero della volumetria esistente, in aggiunta alle quantità di cui alle relative tabelle.

Nella sub area B è interessata dall'insediamento dell'attrezzatura religiosa, di verde pubblico o di uso pubblico e percorsi di collegamento al centro storico.

Si applicano i parametri di cui all'art. 32 – Zona per servizi di interesse comune.

Nella sub area C – area centrale si prevede la formazione di una piazza, di percorsi porticati pubblici o di uso pubblico, parcheggi ed edilizia con destinazione mista residenziale commerciale.

Si applicano i seguenti parametri:

- a) Ut = 0,28 mq/mq;
- b) H max = ml 10,50;
- c) Sup. di cessione gratuita all'Amm. comunale per viabilità e standard = non inferiore al 30% della ST (la cessione potrà riguardare esclusivamente aree effettivamente fruibili e di interesse per la Collettività).

- Tav. C6 - Testata Vestina a Mare

⁴ Testo modificato a seguito dell'approvazione dell'Emendamento n° 123 con Del di CC n° 12 del 12/07/2013

Tale ambito dovrà offrire nuove attrezzature urbane e spazi di socialità alla contrada Terra Rossa.

Esso si attua, in relazione alla morfologia del sito, attraverso in due distinte schede progetto di seguito descritte:

1. Zona collinare della Vestina a mare

Si tratta del versante collinare, ancora ineditato, che segna l'ingresso al paese dal mare e, pertanto, deve essere progettato con grande riguardo alle caratteristiche paesaggistiche del sito e con particolare attenzione alle qualità architettoniche dei manufatti.

Sono previsti due luoghi pubblici di particolare complessità: una piazza, in quota, ed uno spazio attrezzato a verde pubblico in forma compatta in adiacenza all'incrocio delle strade Provinciali. Lo spazio pubblico dovrà essere caratterizzato da molteplicità di funzioni: commerciali, direzionali e residenziali.

2. Zona pianeggiante della Vestina a mare

Tale zona va progettata con gli stessi caratteri della precedente e pensata strettamente connessa ad essa. E' prevista la formazione di una piazza e parcheggi in relazione al nuovo edificio religioso che è collocato, nelle proposte pervenute all'amministrazione, di fronte alla rotatoria. Si tratta di fornire adeguati spazi per lo svolgimento delle cerimonie legate alla struttura religiosa, con forte richiamo di utenza, evitando inopportune interferenze con lo snodo stradale. La zona verde va progettata, coordinatamente a quella frontistante, in modo da disegnare il percorso di accesso al paese.

E' consentito il recupero delle volumetrie esistenti in aggiunta, alle quantità di cui alle relative tabelle.

3. Parco del Centro Urbano

L'area collocata ai margini del Centro Storico per ampiezza e rapporti con l'abitato costituisce occasione per dotare il centro di un ampio spazio verde. Il relativo ambito di progetto e l'attuazione è rinviata ad una fase successiva di approfondimento mediante la redazione di un progetto d'area, da sottoporre ad approvazione con specifico accordo di programma.

Parametri vincolanti del piano d'area sono i seguenti:

Ut = max 0,25;

H max = m. 10,50;

Sup. Cessioni = non inferiore a 1,2 ettari per realizzazione zona verde oltre gli spazi per viabilità e parcheggi come definiti in fase progettuale.

Linee di indirizzo per il progetto d'area.

Particolare attenzione da riservare alle zone più acclivi del versante collinare da preservare dall'edificazione sulla base di specifico studio geologico. Disposizione delle linee di gronda secondo l'andamento delle curve di livello ed attento inserimento paesaggistico nel contesto. Sistema di accesso, anche pedonale, dal centro storico. Viabilità principale di distribuzione ai margini del parco, in modo che quest'ultimo non risulti "retro" dell'edificazione. Sufficiente dotazione di parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria disposti in modo tale da servire anche il centro storico".

4. Zona di riqualificazione di Via Michelangelo

In tale zona, collocata in ambito ai margini dell'edificato ed in cui è presente una disorganica connessione di usi differenziati, è opportuno promuovere un'azione di riordino e completamento con una riconversione in termini residenziali.

L'intervento è sottoposto a piano unitario d'area.

Parametri vincolanti.

If = 0,9 compreso il recupero delle volumetrie esistenti;

H max = m. 10,50;

Sup. Cessioni = non inferiore a 30 mq/ab. ed a 0,5 mq per mq di superficie terziaria per parcheggi.

Al fine di rendere più agevole l'edificazione nel sub comparto lineare, data la scarsa profondità dei lotti, la distanza minima delle costruzioni dalla strada prevista nel Piano e dalla pista ciclabile sull'ex tracciato Fea è di m. 3,00.

Linee di indirizzo:

Inserimento di funzioni terziarie in rapporto alla piazza di progetto. La stessa dovrà essere collocata in adiacenza alla strada di piano più prossima alla pista ciclabile
Il piano d'area può indicativamente realizzarsi attraverso la formazione di sub-comparti di cui uno in termine di edificazione lineare fra la strada e la pista ciclabile con la previsione di area di cessione che consente il collegamento tra la piazza e la pista ciclabile ex-Fea.

CAPITOLO III - ZONE PRODUTTIVE

Art. 27 - Zone produttive - D

In tali zone è consentita l'installazione di impianti produttivi, laboratori di ricerca e di analisi, di magazzini, silos, rimesse, edifici e attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici e mostre connessi all'attività di produzione, nonché l'edificazione di abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti e per i dirigenti. In considerazione dei caratteri d'uso assunti dalle zone produttive esistenti, e della inopportunità di una eccessiva specializzazione d'uso delle aree, sono ammessi anche insediamenti di tipo terziario, in particolare del commerciale all'ingrosso e, con le modalità specificate agli articoli successivi, anche della rete della media distribuzione.

Salvo quanto specificato per ogni singola sub zona sono ammessi gli interventi di cui alle lettere c2, c3, c4, c5, c6, d1, d2, d3, d4, f4, g1, g2, g3, g5 di cui all'art. 13 delle presenti norme.

L'accesso dei veicoli pesanti alle zone produttive non può avvenire attraverso la viabilità interna al centro abitato; gli stessi dovranno essere risolti per mezzo di appositi svincoli sulla viabilità principale di scorrimento.

Sono vietati gli insediamenti nocivi di qualsiasi genere e natura.

Lungo il perimetro di zona dovranno essere previste idonee opere di arredo urbano e fasce filtro alberate: sono da salvaguardare eventuali macchie di verde esistenti.

Nel caso di attività che comportino possibilità di inquinamento di qualunque tipo, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di una dettagliata documentazione sul progetto degli impianti che dimostri l'osservanza delle norme vigenti in materia e l'impossibilità di danni all'ambiente. Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognatura o in canali senza preventiva ed adeguata depurazione e nel rispetto delle norme regionali e nazionali in materia.

Allo scopo di limitare il carico idraulico in fognatura, dovranno essere previsti, tra le opere di urbanizzazione primaria, dei sistemi di raccolta e di convogliamento delle acque meteoriche intercettate dalle coperture degli edifici in appositi bacini di accumulo temporaneo.

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno contenere, in conformità all'art. 100 del PTP, le seguenti indicazioni:

- pressione ambientale stimata;
- dotazione tecnologica ed ambientale prevista;
- gli elementi di rischio potenziale indotto;
- misure di compensazione e mitigazione degli impatti prodotti.

I parametri di stima della pressione ambientale sono quelli definiti al comma 100.4.1 dell'art. 100 del PTP.

Le Zone produttive si articolano nelle sottozone di cui all'art. 14 delle presenti norme.

Al fine di favorire l'adeguamento e lo sviluppo delle attività produttive esistenti sono consentiti l'ampliamento dei lotti di impianto e l'aumento delle volumetrie insediate attraverso l'acquisizione di aree confinanti, pur se collocate in diversa sottozona produttiva.

In tal caso sono ammessi:

- la formazione di un unico lotto pertinenziale,
 - la traslazione delle quote volumetriche nella quantità derivante dalla rispettiva norma di sottozona,
 - la collocazione di standard e parcheggi in termini unitari,
- fermo restando il rispetto dei parametri di distanza dai confini e dai fabbricati e dell'altezza massima delle costruzioni.

E' consentita la realizzazione di impianti fotovoltaici e solari in generale sulle coperture degli edifici.

Art. 28 - Zone produttive esistenti e da riqualificare - D1

Si tratta di zone diffuse in diverse parti del territorio comunale, pur se sono individuabili due ambiti maggiormente strutturati di cui il primo, ai confini con Montesilvano, con notevoli carenze di accessibilità ed un secondo, in località Valloreo, inserito in un ambito di valore ambientale. Sono altresì consentite – con l'applicazione dei parametri e modalità indicati nell'art.26 del PUE limitrofo, nell'ipotesi di cui sopra, per una migliore organizzazione urbana degli spazi e maggiore flessibilità d'uso, l'accorpamento di piccole aree libere destinate ad attività produttive D1 purché adiacenti ed inserite anch'esse in contesti residenziali/commerciali, tale ultima possibilità viene comunque demandata all'approvazione preventiva della proposta progettuale della G.C. per la corretta valutazione degli interessi pubblici.

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 27 e le destinazioni c.1 dell'art.13.

Il Piano si attua per intervento diretto ed attraverso strumenti attuativi.

Nel caso di cessione di terreni al Comune per ampliamento di sedi stradali essi potranno far parte del lotto minimo di intervento. Tale possibilità è concessa a condizione che i proprietari degli immobili cedano gratuitamente all'Amministrazione Comunale i terreni lasciati all'esterno delle recinzioni necessari all'allargamento stradale come indicate sugli elaborati di PRG. I relativi necessari frazionamenti ed atti pubblici di cessione sono a cura e spese dei proprietari.

1. Zone produttive di Valloreo e Settevacche

Nelle zone produttive di Valloreo e Settevacche, come definite nel precedente P.R.G. (v. allegato in appendice) si applica la seguente normativa.

a) Intervento diretto in località Settevacche

Nel caso di residui lotti liberi o di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, il Piano si attua applicando i seguenti parametri:

- a) Lotto min = mq. 2.000. ; nel caso di strutture in aderenza i rispettivi lotti minimi potranno assumere il valore di mq. 1000.
- b) $Q = 35\%$
- c) Su max per residenze = mq. 200 (compresa nella Su totale)
- d) H (altezza max) = m. 10,00 ad eccezione dei manufatti tecnologici necessari al ciclo produttivo.
- e) parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 mq /100 mq Sf;
- f) distanze minime:
 - dai confini di proprietà = m. 5,00;
 - dai confini di zona = m. 3, sempre con il rispetto della distanza minima di ml 10,00 da edifici esistenti;
 - tra pareti di edifici = m. 10,00;
 - dalle strade = m. 7,50 ed in conformità all'art. 42 delle presenti NTA

Nel caso di strutture produttive esistenti alla data di adozione del PRG sono consentiti sia gli ampliamenti delle strutture nei limiti dei sopra indicati parametri di zona e sia nuove costruzioni. In quest'ultimo caso sia il lotto di pertinenza della struttura esistente e sia quello di nuova costituzione dovranno soddisfare tutti i parametri di zona.

I cambiamenti d'uso da produttivo a terziario, sono consentiti a condizione che siano garantite aree per parcheggi di uso pubblico nella misura dello 0,8 Su. Inoltre, per le attività di vendita al dettaglio della media distribuzione, si applicano i parametri di insediabilità urbanistica di cui all'art. 7 della L.R. 62/1999.

b) Intervento attraverso strumento attuativo in località Valloreo

Nella zona di Valloreo, al fine di favorire un riuso più consono ai caratteri ambientali del contesto, si rende necessaria la formazione di un PdR, di iniziativa pubblica che persegua coerentemente obiettivi di riqualificazione con l'individuazione di azioni mirate di mitigazione degli impatti, sulla base degli indirizzi forniti dai competenti uffici della Provincia.

Si applicano i parametri di cui alla lettera a).

Non sono insediabili attività i cui processi produttivi determinino forme di impatto ambientale negative per l'ambiente fluviale.

Il piano dovrà prevedere la formazione di corridoi di verde tra l'edificato ed, in generale, mitigare l'impatto con il mantenimento delle ampie aree naturali dell'intorno.

Nelle more di formazione del Piano è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria. E' consentita la ristrutturazione qualora l'intervento interessi il riassetto dei processi produttivi e il mantenimento dei livelli occupazionali esistenti, sempre che si tratti di attività non inquinanti e di interventi con contenuto impatto ambientale.

2. Zone produttive diffuse

Nel caso di residui lotti liberi o di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione o ampliamento dei capannoni esistenti, il Piano si attua applicando i seguenti parametri:

- a) Lotto min = mq. 1.000. ; nel caso di strutture in aderenza i rispettivi lotti minimi potranno assumere il valore di mq. 500.
- b) $U_f = 40\%$
- c) Su max per residenze = mq. 150 (compresa nella Su totale)
- d) H (altezza max) = m. 10,00 ad eccezione dei manufatti tecnologici necessari al ciclo produttivo.
- e) parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 mq /100 mq Sf;
- f) distanze minime:
 - dai confini di proprietà = m. 5,00;
 - dai confini di zona = m. 3;
 - tra pareti antistanti di edifici = m. 10,00;
 - dalle strade = m. 7,50 ed in conformità all'art. 42 delle presenti NTA.

Le strutture produttive esistenti alla data di adozione del P.R.G. possono, una tantum, in caso di ristrutturazione aumentare le superfici utili del 20% della superficie utile esistente a condizione che siano ceduti gratuitamente all'Amministrazione comunale gli spazi per viabilità e parcheggi eventualmente previsti nel P.R.G.: nel caso che la strada sia stata già allargata usufruendo della cessione dei terreni prospicienti e che la larghezza attuale sia più che sufficiente per il traffico veicolare non necessita ulteriore cessione di spazi all'Amministrazione Comunale.

I cambiamenti d'uso da produttivo a terziario, sono consentiti a condizione che siano garantite aree per parcheggi di uso pubblico nella misura dello 0,8 Su. Inoltre, per le attività di vendita al dettaglio della media distribuzione, si applicano i parametri di insediabilità urbanistica di cui all'art. 7 della L.R. 62/1999.

3. Zone produttive riconvertibili agli usi residenziali

Le aree per attività produttive inserite in tale sottozona D1 su cui insistono attività non più in esercizio, e per le quali non sono previste/programmate utilizzazioni per nuove attività di tipo

produttivo – commerciali, qualora intercluse in zona residenziale e pertanto non congrue con i caratteri urbani dell'ambito in cui sono inserite, possono essere riconvertite a destinazione residenziale.

L'intervento può essere realizzato attraverso intervento diretto o sottoposto a piano attuativo:

a) intervento diretto

Qualora si intenda mantenere la conformazione del manufatto esistente è consentita la ristrutturazione edilizia fermo restando la quantificazione e la cessione gratuita degli spazi per gli standard urbanistici nella misura indicata all'art. 24 – Zone di espansione e di connessione urbana – C1. In caso di impossibilità di cessione si provvede alla monetizzazione degli stessi sulla base della valutazione dell'UTC.

b) intervento mediante piano attuativo

In tal caso l'intera area interessata sarà ricompresa all'interno di un perimetro sottoposto ad intervento urbanistico preventivo (P.d.L. o P.U.E.) e soggetta ai parametri di cui all'art. 24 – Zone di espansione e di connessione urbana – C1, indipendentemente dalle volumetrie esistenti.

La Convenzione da sottoscrivere, regolante i rapporti fra titolari dell'intervento e pubblica amministrazione, dovrà conformarsi all'art. 12 delle presenti norme.

Il principale tema urbano di cui tenere conto nella definizione del P.d.L. o P.U.E. è quello della connessione/integrazione con l'intorno urbano in cui l'area è inserita ed a cui riferirsi per la definizione dell'impianto planivolumetrico delle costruzioni, della viabilità e della collocazione delle zone per gli standard pubblici a verde e parcheggi.

Al fine della valutazione dell'adesione agli indirizzi di cui al precedente comma il piano o il progetto è sottoposto a parere preventivo di cui al Titolo I, Capo IV del R.E.C.

Art. 29 - Zone produttivo - terziarie di completamento - D2

Le zone, di modesta entità, sono destinate al completamento di strutture di produzione esistenti ed alla realizzazione di nuovi impianti. In questi ambiti si tiene conto della possibilità insediativa di impianti artigianali di modesta dimensione.

Sono ammesse, oltre alle destinazioni d'uso di cui all'art. 27, anche le destinazioni c.1 di cui al precedente art. 13, solo per l'ampliamento delle attività già esistenti alla data di approvazione del vigente P.R.G.

Il Piano si attua per intervento diretto con i seguenti parametri:

- a) Lotto min = mq. 1500; nel caso di strutture in aderenza i rispettivi lotti minimi potranno assumere il valore di mq. 1000. Lotti di superficie minore sono ammessi se in ampliamento di attività esistenti;
- b) $U_f = 0,50$ per le attività produttive;
 $U_f = 0,40$ per le attività commerciali di vendita al dettaglio;
- c) S_u max per residenza = mq. 200 (compresa nella S_u totale)
- d) H (altezza max) = m. 10.00 ad eccezione dei manufatti tecnologici necessari al ciclo produttivo;
- e) parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq /100 mq S_f ;
- f) distanze minime:
 - dai confini = m. 5.00;
 - tra pareti antistanti di edifici = m. 10,00;
 - dalle strade = m. 7,50 ed in conformità all'art. 42 delle presenti NTA.

Per le attività di vendita al dettaglio della media distribuzione, si applicano i parametri di insediabilità urbanistica di cui all'art. 7 della L.R. 62/1999. Tali parametri si applicano anche nel caso di riutilizzo di contenitori aventi altra destinazione.

Le strutture artigianali esistenti alla data di adozione del PRG possono, una tantum, in caso di ristrutturazione, senza variazione di destinazione d'uso, aumentare le superfici utili del 20%

della superficie utile esistente, fermo restando l'adeguamento conseguente agli standard per verde pubblico e parcheggi che dovranno risultare nella misura minima:

- Per usi produttivi = non meno del 10% della St;
- Per usi commerciali = 0,8 Su, di cui almeno la metà a parcheggi.

Per i nuovi interventi, oltre che la realizzazione degli standard sopra enunciati va garantita la cessione gratuita all'amministrazione comunale degli spazi relativi alla viabilità pubblica e parcheggi, come definiti nelle tavole di Piano.

Art. 30 - Zone produttivo - terziarie di espansione - D3

Le zone sono destinate ad edifici ed attrezzature per le attività produttive, espositive e commerciali nonché alla residenza dei titolari o dei custodi della ditta insediata.

Sono ammesse, oltre alle destinazioni d'uso di cui all'art. 27, le destinazioni c7.

Il Piano si attua per strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata o pubblica con le modalità di cui all'art. 10 punto 1 e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) Lotto min = mq. 2000; nel caso di strutture in aderenza i rispettivi lotti minimi potranno assumere il valore di mq. 1000. Lotti di superficie minore sono ammessi in ampliamento di attività esistenti nelle sub zone indicate con i nn.3 e 4. Lotto max = mq. 5000⁵; lotti di maggiore ampiezza possono essere autorizzati con deliberazione del Consiglio Comunale solo sulla base di specifiche e documentate esigenze delle attività produttive/terziarie da localizzare e compatibilmente con i caratteri naturalistici e paesaggistici della parte di territorio in questione; sono fatti salvi eventuali altri vincoli specifici.
- b) $U_t = 0,45$;
- c) $U_f = 0,50$;
- d) $Q = 0,45$ Sf;
- e) Su max per residenza = mq. 200 (compresa nella Su totale);
- f) H (altezza max) = m. 10,50;
- g) parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 mq /100 mq Sf di cui non meno del 30% di uso pubblico, collocati all'esterno del lotto pertinenziale.
- h) distanze minime:
 - dai confini = m. 7,50;
 - dai confini di zona = 7,50;
 - tra pareti prospicienti di edifici = m. 15,00;
 - dalle strade = m. 7,50 ed in conformità all'art. 42 delle presenti NTA.
- i) Spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi (escluse le sedi viarie):
 - Per usi produttivi = non meno del 10% della St;
 - Per usi commerciali = 0,8 Su di cui almeno la metà a parcheggi.

Per le attività di vendita al dettaglio della media distribuzione, si applicano i parametri di insediabilità urbanistica di cui all'art. 7 della L.R. 62/1999. Tali parametri si applicano anche nel caso di riutilizzo di contenitori aventi altra destinazione.

Le sedi stradali di distribuzione interna non potranno avere sezione inferiore a m. 9,00.

Le recinzioni dovranno essere staccate di m. 5,00 dai cigli carrabili. Tali spazi di uso pubblico saranno destinati a parcheggi o a verde e possono essere computati nelle quote di standard di cui alla lettera i). I parcheggi dovranno essere sistemati con piantumazione di alberi di alto fusto nella misura minima di un esemplare ogni quattro posti auto.

⁵ Testo modificato a seguito dell'approvazione dell'Emendamento n° 133 con Del di CC n° 12 del 12/07/2013

Gli ambiti sono sottoposti alla definizione di piani attuativi di iniziativa privata (P.d.L.) e devono essere presentati all'Amministrazione Comunale entro due anni dall'approvazione definitiva del P.R.G.; decorso inutilmente tale termine l'Amministrazione può dare attuazione, senza altro adempimento, alla redazione di un P.d.L. d'ufficio o ad⁶ un Piano attuativo di iniziativa pubblica (P.I.P.).

Il piano indica una articolazione delle macro aree di insediamento produttivo in sub ambiti di intervento. Tale previsione è indicativa; ambiti diversi potranno essere proposti, a condizione che riguardino parti organiche di territorio, autonomamente infrastrutturabili ed accessibili, di superficie minima di 1 ha.

I confini dei piani attuativi di iniziativa privata definiti nella cartografia di piano, che in qualche caso comprendono porzioni marginali di aree ininfluenti ai fini della progettazione dell'insieme ma che possono, al contrario, rendere più complessa l'attuazione del piano stesso, possono essere oggetto di contenute modifiche perimetrali.

Pertanto sono consentiti limitati cambiamenti dei perimetri alle seguenti condizioni:

- che le aree abbiano una collocazione marginale e perimetrale;
- che l'estensione delle stesse non superino il 5% della superficie totale definita dal piano;
- che la destinazione d'uso sia "verde di rispetto ambientale o di rispetto stradale" o "viabilità pubblica" la cui realizzazione differita non compromette la funzionalità dell'intervento.

Si precisa che:

- le aree escluse dal perimetro del piano attuativo mantengono la precedente categoria della zonizzazione;
- il piano attuativo dovrà essere definito, in tutti i suoi parametri e contenuti, sulla base della nuova St.

Di norma, al fine di contenere le interferenze con il traffico di passaggio, gli accessi carrabili ai lotti vanno abbinati.

Indirizzi progettuali per gli strumenti attuativi.

2. Gli strumenti attuativi dovranno realizzare la rete stradale indicata e i corridoi verdi definiti nel Piano. Le ulteriori aree per standard potranno essere destinate a parcheggi collocati in rapporto alla distribuzione dei lotti.

3. Gli strumenti attuativi dovranno realizzare la rete stradale indicata e i filtri di verde definiti nel Piano. Le ulteriori aree per standard potranno essere destinate a parcheggi relazionati alla distribuzione dei lotti. E' consentita la formazione di lotti di completamento degli adiacenti impianti produttivi anche di misura inferiore ai lotti minimi di intervento e dimensionati sulla base delle necessità di espansione delle strutture esistenti. In tal caso è consentita la formazione di un unico lotto produttivo e la traslazione dei volumi in aderenza ai volumi esistenti nel lotto adiacente nei termini di cui all'art. 27.

4. Gli strumenti attuativi dovranno realizzare la rete stradale indicata e i filtri di verde definiti nel Piano. Nelle more della realizzazione della strada di scorrimento ad opera degli enti sovraordinati, è consentita la realizzazione di un asse viario delle dimensioni minime di m. 7,50 lasciando sul lato del fossato gli spazi per il successivo ampliamento. Tale strada potrà in seguito svolgere il ruolo di strada di servizio dell'asse stradale principale che assumerà le caratteristiche ritenute ottimali da parte dell'ente che la realizzerà. Sono consentiti accessi a lotti abbinati.

Le aree per standard potranno essere destinate a parcheggi in relazione alla distribuzione dei lotti ed a fascia di rispetto ambientale del fosso, ai confini con il comune di Montesilvano. E' consentita la formazione di lotti di completamento, per l'ampliamento degli impianti produttivi direttamente confinanti, anche di superficie inferiore ai lotti minimi di intervento e dimensionati

⁶ Testo modificato a seguito dell'approvazione dell'Emendamento n° 138 con Del di CC n° 12 del 12/07/2013

sulla base delle necessità di espansione delle strutture esistenti. In tal caso è consentita la formazione di un unico lotto produttivo e la traslazione dei volumi in aderenza ai volumi esistenti nel lotto adiacente, nei termini di cui all'art. 27.

CAPITOLO IV - ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE

Art. 31 - Zone per Istruzione e per l'assistenza all'infanzia - F1

Le zone per servizi sono destinate alle attrezzature locali. Esse comprendono:

- scuole dell'intero ciclo dell'obbligo, asili nido e scuole materne,
- scuole medie e superiori,
- scuole professionali e speciali.

Per rispondere alle esigenze indotte dalla crescita del centro, il piano prevede l'ampliamento del complesso scolastico esistente, per quanto attiene la scuola elementare e media di primo grado, e la formazione di una struttura per l'infanzia, integrata al verde pubblico attrezzato, in adiacenza al nuovo polo sportivo.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto, nel rispetto delle specifiche disposizioni di legge afferenti le varie tipologie delle attrezzature, applicando i seguenti indici:

- a) $U_f = 0,8 \text{ mq/mq}$;
- b) $H = \text{m. } 10,50$;
- c) Parcheggi inerenti alle costruzioni = $5 \text{ mq}/100 \text{ mc}$;
- d) Distanze minime:
 - dai confini = $\text{m. } 7,00$;
 - dalle costruzioni = $\text{m. } 12,00$;
 - dalle strade = in conformità con l'art. 42 delle presenti NTA, e comunque non meno di $\text{m. } 10,00$
- e) $Q = 30\%$ della Sf.;
- f) $Sp = 50\%$

Per gli edifici esistenti è prevista la possibilità di ristrutturazione e ampliamento in misura del 25% della superficie utile.

Tutti i progetti richiedenti il permesso di costruire strutture sensibili (scuole, asili nido, ospedali, case di cura e di riposo, ...) devono essere corredati da valutazione previsionale di clima acustico ai sensi dell'art. 8 comma 3 della Legge 447/95.

Art. 32 - Zone per Servizi di interesse comune - F2

Le zone per servizi di interesse comune o di interesse generale sono destinate alle attrezzature locali per la cultura, l'amministrazione, il tempo libero.

Esse comprendono:

- centro civico, centro sociale, attrezzature pubbliche per la cultura,
- attrezzature amministrative, uffici pubblici, ecc.
- attrezzature per il culto,
- attrezzature sanitarie pubbliche di diverso livello.

Il Piano prevede l'insediamento di due nuove attrezzature per il culto ed una struttura sociale polivalente, integrata al verde attrezzato, in adiacenza al nuovo polo sportivo.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto, nel rispetto delle specifiche disposizioni di legge afferenti le varie tipologie delle attrezzature, applicando i seguenti indici:

- a) $U_f = 0,8 \text{ mq/mq}$;

- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 5 mq/100 mc;
- c) H = ml. 12,50;
- d) Distanze minime:
 - dai confini = ml. 5,00;
 - dalle costruzioni = ml. 10,00;
 - dalle strade = in conformità con l'art. 42 delle presenti NTA;
- e) Q = 30% della Sf.;
- f) Sp = 50%.

Per gli edifici esistenti è consentita la possibilità di ristrutturazione e ampliamento in misura non superiore al 25% della superficie utile.

In tutte le zone di interesse comune le richieste di permesso a costruire strutture sensibili (scuole, ...) devono essere corredate da valutazione previsionale di clima acustico ai sensi dell'art. 8 comma 3 della Legge 447/95.

Attrezzature private di interesse pubblico (ex scuola elementare)

La struttura esistente potrà essere sottoposta a ristrutturazione con un aumento max della Su del 60 % rispetto a quella esistente e con H max = m. 10,50. La linea di colmo del tetto dovrà essere parallela ai lati più estesi della costruzione.

Dovranno, inoltre, essere garantiti congrui spazi per parcheggi anche in zone limitrofe a quella di intervento.

Art. 33 - Aree per Impianti sportivi - F3

Sulle zone destinate al tempo libero ed allo sport il piano prevede un progetto organico di riqualificazione e potenziamento che investe interventi pubblici e privati inseriti, in modo coordinato, nel sistema del verde urbano.

E' ammessa la realizzazione di impianti coperti e dei relativi servizi strettamente necessari; quando non siano all'interno della Sc, per questi ultimi è prescritta un'H di m. 3,50.

1. Attrezzature sportive pubbliche

E' consentita la realizzazione di manufatti esclusivamente a servizio degli impianti quali spogliatoi, servizi igienici, locali per rimessaggio degli attrezzi, locali di ristoro, sedi sociali e club house.

Sulle nuove zone si applicano i seguenti parametri:

- a) Ut = 0,10 mq/mq per gli impianti coperti (per servizi);
- b) Ut = 0,06 mq./mq per gli impianti scoperti (per servizi);
- b bis) Ut = 0,20 mq/mq per attrezzature sportive coperte mobili e/o stagionali;
- c) H max = m. 12,50 per palestre e similari; H max = m. 4,50 per servizi di supporto ad impianti all'aperto;
- d) Parcheggi dimensionati sulla base di un posto macchina ogni due utenti o fruitori della struttura;
- e) Distanze dai confini = m. 10,00;
dalle strade = m. 10,00 e in conformità all'art. 42 delle NTA;
- f) Sp = 70%;
- g) Da = un albero ogni 50 mq. di Sp.

Sono fatte salve le normative specifiche fissate dal CONI per le diverse discipline sportive, anche in relazione al dimensionamento dei parcheggi.

Le aree sportive poste in immediata adiacenza della zona fluviale non possono ospitare impianti al coperto. H max per eventuali servizi m. 3,00.

Per la sistemazione delle aree verdi si applicano le norme di cui al successivo articolo 35.

Il nuovo Polo sportivo pubblico, da attuare mediante piano attuativo di iniziativa pubblica, organizzato anche per sub ambiti di attuazione, va progettato nei termini di impianti nel verde, riservando particolare cura agli spazi di sosta ed ai percorsi, in modo da determinare uno spazio urbano accogliente ed integrato alla frontistante zona turistico ricettiva.

2. Attrezzature sportive private

Il piano si attua mediante intervento diretto convenzionato o mediante Piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata.

Si applicano le norme e i parametri di cui al punto precedente, ed inoltre:

- a) Lotto per intervento diretto = minimo mq. 2.000; max mq. 5.000;
- b) Lotto per Piano attuativo = non inferiore a mq. 5.000.

Le aree pubbliche (viabilità, verde attrezzato, ecc.) ricadenti nel lotto o nel perimetro dello strumento urbanistico attuativo, dovranno essere cedute gratuitamente all'amministrazione comunale.

Gli interventi sono condizionati alla cessione delle aree per viabilità o giardini lineari eventualmente indicati nella cartografia di piano.

Al fine di favorire la concertazione con l'amministrazione pubblica, i piani attuativi di iniziativa privata sono sottoposti a parere preventivo di cui al Titolo I, Capo IV del R.E.C.

Art. 34 - Zone a verde pubblico attrezzato - F4

Tali zone comprendono aree destinate a parchi, giardini pubblici, piazze e giardini lineari che possono includere o meno piste ciclabili e percorsi pedonali.

Nelle zone a verde pubblico attrezzato sono ammessi soltanto elementi di arredo urbano, attrezzature di gioco per ragazzi ed impianti sportivi, ricreativi o culturali.

Sono messi a dimora, di norma, alberi appartenenti alla vegetazione spontanea tipica della fascia bioclimatica e delle caratteristiche del suolo in cui è ricompreso il sito di impianto, con preferenza assoluta per gli ecotipi locali; le essenze arboree di riferimento per la piantumazione di tali aree sono, di norma, quelle indicate all'art. 3 della L.R. n. 15/94.

Parchi e giardini pubblici

Nelle aree verdi pubbliche dovranno prevalere gli spazi a prato o a tappezzanti; i camminamenti e le zone di sosta dovranno essere pavimentati con materiali che garantiscano la permeabilità del suolo.

E' consentita la realizzazione di impianti sportivi leggeri e non agonistici, quali campi da bocce, piste di pattinaggio, piccoli chioschi, ecc.

Il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- Parcheggio = 10/100 mq di Sf, collocati in prossimità degli accessi;
- Q = 5 % di Sf. Per servizi igienici e per piccoli impianti bar, ecc. con altezza max m. 3,50;
- Piantumazione di specie arboree di prima grandezza min. 1/100 mq.
- Piantumazione di specie arboree di seconda e terza grandezza 1/75 mq.

Obbligo di inserimento della vegetazione arbustiva.

I criteri da seguire per la progettazione dei giardini sono i seguenti:

- definizione dei margini al fine di garantire protezione acustica e sicurezza;
- individuazione degli accessi in rapporto alla più immediata accessibilità;
- partizione degli spazi e delle attrezzature in funzione delle fasce di età;
- presenza di prati per il gioco libero;
- presenza di dislivelli nel terreno, che articolino lo spazio e ne dilatino la percezione;
- presenza di acqua;
- presenza di vegetazione scelta in rapporto ai caratteri ambientali del contesto e al succedersi delle fasi vegetative e delle stagioni.

Piazze

Tali spazi saranno sottoposti a specifico progetto del disegno di arredo e delle pavimentazioni, esteso anche agli ambiti contermini, con adeguato inserimento del verde e di attrezzature di supporto.

In particolare, specifici progetti di approfondimento andranno elaborati:

- per il recupero e la riqualificazione degli spazi sottostanti la nuova piazza *Ambrosini*⁷, da adibire a zona di attesa per utenti dei mezzi di trasporto pubblico;
- per la riqualificazione della piazza di Terra Rossa, da ripensare in modo da favorire un recupero in termini di integrazione alla pista ciclabile e polifunzionali: sosta, spettacoli ma anche attrezzature sportive (pattinaggio, basket od altro).

Giardini lineari

Si tratta di spazi con andamento lineare, fiancheggianti la viabilità ordinaria o inglobanti piste ciclabili e percorsi pedonali, attrezzate con elementi di arredo urbano e verde. Essi assumono il ruolo di connessione funzionale fra parti del territorio e connessione biologica nel sistema del verde.

In particolare, assumono tale destinazione le aree di cessione frontistanti i lotti delle zone residenziali di completamento. La loro sistemazione si conformerà alle soluzioni tipo di cui alla Tav. C7.

All'interno di tali spazi potranno essere collocate le aree destinate alla prima raccolta ed alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani. Per la delimitazione delle cellule dovranno essere realizzate siepi di arbusti con spessore minimo di m. 0,80.

Art. 35 – Attrezzature turistico ricettive - F5

La zona è destinata ad attrezzature di carattere turistico ricettivo con relativi servizi complementari.

I progetti edilizi relativi agli interventi su queste aree dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di arredo urbano.

Le destinazioni d'uso consentite sono b1, b2, f2, f3, f4, f5, g2, g3, ed inoltre attrezzature ricreative quali ritrovi, locali di divertimento, ristoranti, palestre, centri sportivi e di fitness, e similari. Ad integrazione di suddette attività possono essere introdotte quote minoritarie (max 20% della Sc) con destinazione c1 e c2.

In questa sottozona il PRG si attua mediante intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- a) $S_m = \text{mq. } 2000$;
- b) $U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$;
- c) Parcheggi di urbanizzazione secondaria = $0,50 S_u$;
- d) Parcheggi inerenti alle costruzioni = $10 \text{ mq./}100 \text{ mc. di costr.}$;
- e) $H = \text{m. } 8,50$;
- f) Distanze minime:
 - dai confini = non inferiore a metà dell'altezza degli edifici, comunque non meno di m. 7,50;
 - dai fabbricati non inferiore alla somma della metà dell'altezza degli edifici frontistanti e comunque non meno di m. 15,00;
 - dalle strade = in conformità all'art. 42 delle presenti NTA e non meno di m. 7,50.
- g) $S_u \text{ max per residenza del gestore o del custode} = \text{mq. } 100 \text{ (compresa nella } S_u \text{ totale)}$;
- h) $Q = 30\%$
- i) $S_p = 50\%$
- m) $Da = 1 \text{ albero ogni mq. } 100 \text{ di } S_p$

Per le attività esistenti alla data di adozione del Piano, nel caso di ristrutturazione per adeguamento delle attività in esercizio, è consentito l'ampliamento con applicazione di $U_f = 0,35$

⁷ Testo modificato a seguito dell'approvazione dell'Emendamento n° 145 con Del di CC n° 12 del 12/07/2013

mq/mq.

Al fine di garantire i caratteri specifici della zona e la prevalenza delle destinazioni per attrezzature di cui al terzo comma, è vincolante, per il rilascio del permesso di costruire, l'ottemperanza alle seguenti prescrizioni:

- la superficie residenziale di cui alla lettera g) non può essere maggiore di quella destinata alle attività non residenziali;
- non è consentito l'accesso diretto fra la residenza e gli ambienti destinati alle attività turistico ricettive;
- gli interventi devono ottemperare alle specifiche prescrizioni di settore derivanti dalle normative nazionali e regionali in materia.

Gli interventi dovranno essere concepiti quali strutture nel verde, riservando particolare cura agli spazi di sosta, ed ai percorsi ed ai caratteri della vegetazione.

Il rilascio della concessione è condizionato alla cessione gratuita all'amministrazione comunale degli spazi relativi alla viabilità pubblica, parcheggi e verde, come definiti nelle tavole di Piano.

Edifici esistenti

Nel caso di edifici esistenti, al fine di favorire la riqualificazione e lo sviluppo delle attività turistico ricettive in atto, è consentito alle sole attività in esercizio alla data di approvazione del PRG l'ampliamento, nel rispetto dei parametri di cui ai precedenti commi e fatta salva la distanza dalle strade, l'ampliamento in sopraelevazione della sagoma esistente o in allineamento con il prolungamento delle facce di delimitazione esterna della stessa.

In tal caso è consentita la distanza dalle strade comunali pari a quella della costruzione esistente. La norma si applica anche alla distanza dalle altre strade, salvo nulla osta dell'ente gestore o proprietario.

Prescrizioni particolari:

Area sita in aderenza del tracciato ex Fea in località Terra Rossa

Nelle more della sistemazione complessiva della viabilità della zona, prevista quale nastro comprendente la pista ciclabile (ex Fea), spazi per la sede stradale, parcheggi ed elementi di arredo urbano per realizzare un più ampio disegno di giardino lineare, di cui al precedente articolo, il rilascio del Permesso di Costruire, oltre che subordinata alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie, è rilasciata nella misura in cui è dimostrata la possibilità di accesso autonomo all'area di intervento dalla viabilità pubblica.

Area su versante Colle Barbone

E' sconsigliata, nella disposizione delle costruzioni, l'utilizzazione a fini edificatori delle aree che presentano caratteri di complessità geologica.

Il rilascio del Permesso di Costruire è condizionato alla cessione gratuita all'Amministrazione comunale, oltre che delle aree di adeguamento della strada, di una fascia, frontistante il lotto, di profondità di m. 5,00.

Area di Colle Forche

Si prevede la cessione gratuita all'amministrazione comunale di una fascia di profondità di m. 7,50 per tutta l'estensione del lotto sulla strada principale, da destinare a giardino lineare e parcheggi.

Art. 36 – Attrezzature di interesse territoriale - F6

La zona, pianeggiante e di notevole estensione localizzata in adiacenza al nuovo polo sportivo e alla nuova circonvallazione, in prossimità del parco fluviale presenta interessanti caratteristiche per destinazioni sovracomunali.

Essa pertanto, nella fase attuale assume e mantiene la destinazione agricola E2, poiché si ravvede l'opportunità di garantirne la sua integrità, in vista di destinazioni di rango superiore, all'interno di un quadro che definisca usi e tutele in una logica di copianificazione.

In particolare la zona potrà essere destinata alla localizzazione di attrezzature pubbliche sportive, turistiche, culturali, espositive, con ampia prevalenza degli spazi verdi di connessione

con la zona fluviale e con la vicina zona ricettiva in modo da costituire un unico brano urbano di adeguata qualità architettonica ed ambientale.

Il Piano si attua mediante programmi complessi di cui all'art.10 punto 2 delle presenti N.T.A..

La cessione di spazi da destinare a verde pubblico non potrà essere inferiore al 60% dell'intero ambito. Particolare attenzione andrà rivolta al mantenimento di corridoi di connessione naturalistica fra parco fluviale e l'insediamento collinare.

Nella logica della predetta copianificazione, l'attuazione della zona potrà essere proposta anche per destinazioni private e/o private di uso pubblico, secondo modalità e criteri da concordare con l'Amministrazione Comunale, che comprendano attrezzature sia a carattere sportivo, turistico, culturale ed espositivo, sia a carattere ricettivo, ricreativo e di servizio.

L'attuazione potrà avvenire anche attraverso sub ambiti d'intervento, che rispettino, proporzionalmente alla loro superficie, la prescritta percentuale di cessione.

Le superfici di cessione per spazi da destinare a verde pubblico potranno, per le destinazioni private e/o private di uso pubblico, essere contenute in misura del 50% dell'intero ambito e potranno essere reperite anche all'esterno dell'ambito d'intervento, così come perimetrato sulle tavole di P.R.G. specificamente nelle aree limitrofe assoggettate a destinazioni pubbliche (Parco Fluviale, Servizi Tecnologici, Viabilità, ecc.).

Art. 37 - Zone per attrezzature tecnologiche - G1

Tali zone sono destinate alla installazione di impianti ed attrezzature quali quelle di depurazione, centrali tecniche, serbatoi, aziende elettriche, magazzini, centri di stoccaggio merci ed automezzi, macelli, edifici anonari.

Oltre tali opere è consentita l'installazione dei laboratori scientifici, attrezzature ed impianti di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alle attività di cui sopra, nonché abitazioni per il solo personale di sorveglianza e manutenzione.

In tali zone il piano si attua, ad eccezione di manufatti per centraline automatizzate e similari, per intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- a) $S_m = mq. 1000,;$
- b) $U_f = 0,45 mq/mq;$
- c) Parcheggi di urbanizzazione secondaria = $5mq/100mq$ di costruzione; Parcheggi inerenti le costruzioni = $10 mq./100 mc.$ di costr.;
- d) $H = m. 9,00$
- e) Distanze minime:
 - dai confini e dai cigli stradali in conformità all'art. 42 delle N.T.A
 - dai fabbricati m. 10,00.
 - i tralicci e i serbatoi potranno rispettare una distanza dai confini di m. 5,00.

TITOLO III - IL SISTEMA DELLA MOBILITA'

CAPITOLO I - VIABILITA' COMUNALE

Art. 38 - Obiettivi generali

Il progetto del sistema della mobilità, in coerenza con gli obiettivi generali dei differenti sistemi di cui all'art. 6 delle N.T.A. del P.T.P. di Pescara, mira a garantire l'accessibilità e l'integrazione delle diverse parti del territorio, in particolare tra attività che attraggono fortemente il traffico, considerando con attenzione le connessioni con la rete stradale di scala territoriale.

La cartografia di Piano specifica i nuovi assi viari, in particolare quelli volti alla marginalizzazione del traffico di attraversamento da spostare sul sistema di "scala" di cui al P.T.P., le sedi da riqualificare, i tracciati ed i nodi da ristrutturazione per migliorare la sicurezza e la fluidità dei traffici e garantire contenuti impatti con il contesto.

Art. 39 - Aree destinate alla viabilità G2

Dette aree comprendono:

- le strade, percorsi ciclabili e pedonali, marciapiedi,
- i nodi stradali,
- le aree di rispetto,
- le aree accessorie.

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali, e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera. Qualora il progetto dell'opera modifichi in modo apprezzabile le destinazioni d'uso circostanti, la sua esecutività è subordinata ad apposita delibera consiliare.

Art. 40 - Classificazione delle strade

Le strade, tenendo conto dell'art. 2 del D.L. n. 285/92, sono classificate nel territorio comunale di Cappelle sul Tavo nel modo seguente:

- A) Autostrada (A 14 – Bologna Canosa), con funzioni nazionali; non sono consentiti accessi privati.
- C1) Strade extraurbane secondarie (Strada di progetto del P.T.P.) con funzioni prevalentemente regionali; sono accessibili con autorizzazione dell'Ente proprietario della strada.
- C2) Strade extraurbane secondarie con funzioni prevalentemente intercomunali (S.R. 16 bis ex S.S. 16 bis *adriatica*⁸, Strade Provinciali, nuova strada di circonvallazione); sono accessibili mediante normali immissioni dalle strade interne, per le quali sussiste l'obbligo della precedenza, o con accessi diretti quando consentiti dall'Ente proprietario della strada.
- D) Strade urbane di scorrimento, sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni, con l'obbligo di dare la precedenza..
- E) Strade urbane di quartiere, con funzione prevalentemente urbana; sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni, con l'obbligo di dare la precedenza.
- F) Strade vicinali e strade locali con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli: sono accessibili anche dai lotti, in qualunque punto mediante normali immissioni, con l'obbligo di dare la precedenza.
- G) Percorsi ciclo pedonali.

Art. 41 - Caratteristiche delle sedi stradali

Per quanto attiene ai termini ed alle caratteristiche generali per la costruzione delle strade si fa riferimento, in generale, alle norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade di cui al D. Ministero dei trasporti 5/11/2001.

Le strade costituenti la rete primaria, con funzione di transito e scorrimento a servizio dell'area metropolitana, quelle cioè indicate con simbologia marrone nel P.T.P., dovranno avere sezione minima di m. 17,50.

Le strade costituenti la rete secondaria, con funzione di distribuzione dalla rete primaria alla rete locale a servizio dell'area urbana, dovranno avere, preferibilmente, sezione minima di m. 16,00

⁸ Testo modificato a seguito dell'approvazione dell'Emendamento n° 152 con Del di CC n° 12 del 12/07/2013

e non potranno avere sezione inferiore a m. 12,00.

Le strade costituenti la rete locale, con funzioni di penetrazione e di accesso a servizio delle aree urbane ed extra urbane, dovranno avere, preferibilmente, sezione minima di m. 12,00 e non potranno avere sezione inferiore a m. 9,00, se a due sensi di marcia. Per le strade urbane ad un solo senso di percorrenza è ammessa la larghezza di m. 6,00.

Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di m. 3,00 nel caso di unico senso di marcia e di m. 5,00 nel caso di doppio senso di marcia. La carreggiata deve essere servita, almeno su un lato, da un marciapiede della dimensione minima di m. 1,20.

Nelle strade di tipo urbano dovrà essere prevista normalmente una alberatura di prima o seconda grandezza a seconda delle sezioni stradali e delle dimensioni dei marciapiedi.

La sezione delle piste ciclabili è, preferibilmente, di m. 2,00 (con minimo di m. 1,50) se ad un senso di marcia; e, preferibilmente di m. 3,00 (con minimo di m. 2,50) se a doppio senso; la sezione minima dei percorsi pedonali è di m. 1,50.

Al fine accentuare il ruolo primario di connessione del percorso ciclopedonale previsto sull'ex tracciato FEA, attribuendo ad esso il carattere di giardino lineare, in tutti gli interventi ad esso adiacente, nei quali sia prevista la cessione di suoli all'Amministrazione Comunale, tali aree di cessione dovranno essere collocate su questo fronte.

Art. 42 - Distanze minime dalle sedi stradali

Fuori dai centri abitati, come delimitato ai sensi dell'art. 4 del D.L. 30/04/92 n. 285, le distanze da rispettare dal confine stradale, nelle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- per le strade di tipo A m. 60
- per le strade di tipo C m. 30
- per le strade comunali e vicinali di tipo F m. 20

Per le recinzioni, le distanze dal confine stradale non possono essere inferiori a:
per le strade di tipo A m. 5
per le strade di tipo C ed F m. 3

Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale nel caso in cui detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta o nelle zone in cui vigono piani attuativi, le distanze da rispettare non possono essere inferiori a:

- per le strade di tipo A m. 30
- per le strade di tipo C1 m. 10
- per le strade di tipo C2 m. 7,50

All'interno dei centri abitati le fasce di rispetto non possono essere inferiori a:

- per le strade di tipo A m. 30
- per le strade di tipo C1 m. 10
- per le strade di tipo C2 m. 7,50
- per le strade di tipo E ed F: nelle zone di completamento m. 5,00; nelle zone di espansione, le fasce di rispetto non possono essere inferiori a: a m. 5,00 per le strade inferiori a m. 7,00; m. 7,50 per strade di larghezza superiore.

All'interno dei centri abitati le distanze delle recinzioni dal confine stradale non possono essere inferiori a:

- Per le strade di tipo A m. 3

- Per le strade di tipo C m. 2
- Per le altre strade secondo l'allineamento prevalente, se è garantita la larghezza minima della sede stradale di cui al precedente art. 41.

E' vietata qualsiasi forma di pubblicità in vista dell'autostrada secondo quanto previsto dall'art. 23 comma 7 del nuovo Codice della strada.

Le strade locali esistenti nelle zone di completamento al momento dell'adozione del PRG, siano esse pubbliche o private di uso pubblico, non possono essere destinate ad un uso diverso da quello attuale o concordato fra privati e Comune.

Nella definizione esecutiva degli interventi edilizi e nella redazione degli strumenti urbanistici attuativi possono essere introdotte limitate modifiche ai tracciati viari come definiti dal Piano al fine di realizzare una più corretta aderenza allo stato di fatto, e alla partizione catastale del suolo o all'andamento naturale del suolo. La modifica, che non costituisce variante al Piano, deve essere adeguatamente documentata e motivata e sottoposta all'accettazione dell'U.T.C.

L'adeguamento delle sezioni stradali ai parametri di cui al precedente art. 41, anche se non esplicitate nella cartografia di piano, possono essere attuate dall'Amministrazione Comunale, sulla base di adeguati progetti, senza che le stesse determinino varianti al P.R.G.

CAPITOLO II - ZONE PER INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO

Art. 43 - Parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria - G3

I parcheggi pubblici della rete stradale di tipo C e di urbanizzazione secondaria nelle ubicazioni ritenute essenziali sono riportate nelle tavole di PRG. In sede di progettazione della rete stradale C1 possono essere previsti i nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

Gli spazi pubblici di sosta e parcheggio dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici, calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile o sulla utenza massima prevista.

Oltre alle aree di sosta e parcheggio indicate dal piano è prevista una quota di spazi necessari per la sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli per tutte le nuove costruzioni o ricostruzioni residenziali nella quantità definita dall'art. 41 sexies della L. 1150/42, come modificato all'art. 2 della L. 122/89, di un mq/10 mc di costruzione, che potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, nel sottosuolo degli immobili o al piano terra degli stessi conformemente alla richiamata L. n. 122/89.

È consentito destinare a parcheggio, per il raggiungimento delle quote sopra indicate, anche aree che non facciano parte del lotto di pertinenza purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi, nei modi di legge, a cura del proprietario.

Nelle aree a parcheggio devono essere messe a dimora alberi di alto fusto, scelti fra le essenze consentite, nella quantità minima di un esemplare ogni quattro posti auto.

Art. 44 - Stazioni di distribuzione di carburanti - G4

Nelle aree destinate all'insediamento o all'ampliamento delle stazioni di servizio per i carburanti è ammessa la costruzione di nuovi impianti anche dotati di punto ristoro ed attività connesse (quali officine di riparazione auto, autolavaggi e similari, rimessaggi per autoveicoli, in conformità delle normative regionali), anche in espansione dell'area di servizio della stazione di

carburanti esistente.

E' altresì consentita la realizzazione di rimessaggi per autoveicoli e similari parcheggi coperti, depositi di pertinenza delle predette attività, che non saranno computabili ai fini dell'Uf a condizione che essi siano interrati o seminterrati (e comunque posti sotto il livello della strada provinciale), e che, se esorbitanti dalla sagoma dell'edificio, rispettino comunque le distanze sottospecificate.

All'interno delle *costruzioni*⁹ ammesse possono anche essere compresi spazi per uffici e abitazione per gestore/custode.

Il PRG individua quale zona preferenziale per l'insediamento di nuovi impianti di distribuzione di carburanti il tratto stradale della provinciale Penne Montesilvano compreso tra il cimitero e l'innesto della strada di progetto di nuova circonvallazione.

Indici e parametri da rispettare sono i seguenti:

- Uf = 40% della Sf;
- distanze: dalle strade nel rispetto dell'art. 42 NTA;
- dal tracciato ex Fea m. 3,00;
- dai confini m. 5,00, a confine con le zone E1 se del medesimo proprietario;
- H max = per le costruzioni m. 6,80 rispetto al piano viabile della strada provinciale; altezze maggiori sono consentite per le pensiline di copertura della zona di erogazione.

E' consentita la realizzazione di tali impianti anche nelle fasce di rispetto stradale.

In tali impianti dovrà essere garantito l'approvvigionamento idrico e l'allaccio alla rete fognante comunale a carico dell'interessato; dovrà inoltre essere prodotta apposita valutazione previsionale di impatto acustico.

TITOLO IV - IL SISTEMA AMBIENTALE

CAPITOLO I - IL SISTEMA DEL VERDE

Art. 45 - Obiettivi generali, indirizzi specifici e prescrizioni

Gli interventi sul sistema ambientale, in coerenza con gli obiettivi generali previsti per i differenti sistemi di cui all'art. 6 delle NTA del PTCP di Pescara, e, in conformità alle norme di cui titolo XII del PTCP, mirano alla tutela ed alla conservazione delle risorse naturali del territorio comunale, al corretto funzionamento del sistema ecologico ed allo sviluppo della biodiversità.

Gli interventi previsti nel piano sono finalizzati alla formazione di un sistema integrato e differenziato di aree verdi i cui componenti sono definiti al successivo art. 46.

Il sistema mira a garantire: un adeguato livello di infrastrutture di tipo ricreativo e sportivo, la conservazione e tutela dei caratteri di naturalità del territorio comunale, la conservazione e l'arricchimento delle specifiche caratteristiche paesaggistiche nonché mira a favorire l'interconnessione dei diversi elementi in un unico sistema di relazioni opportunamente inserito nel più vasto sistema ambientale territoriale.

Attraverso la formazione di fasce vegetali, che costituiscono corridoi di connessione biologica, si disegna una rete ecologica diffusa e continua. In tal modo si favorisce la permeabilità degli habitat e si attenua l'isolamento degli stessi nell'ecosistema locale.

⁹ Testo modificato a seguito dell'approvazione dell'Emendamento n° 156 con Del di CC n° 12 del 12/07/2013

Linee di indirizzo e prescrizioni

a) *Permeabilità del suolo* - In tutti gli interventi che investono ampie superfici di territorio occorre adottare criteri di realizzazione volti a ridurre al minimo le superfici impermeabili favorendo l'infiltrazione delle acque meteoriche. In tal senso non sono considerate permeabili le aree sovrastanti costruzioni interrato.

Tutti gli interventi di impianto vegetazionale dovranno essere strutturati (tipologia delle specie e caratteristiche dell'impianto) in modo da consentire una corretta regimazione delle acque superficiali, favorendo l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque meteoriche.

Tutti gli interventi di impianto artificiale dovranno essere progettati con lo scopo di minimizzare l'effetto dell'impermeabilizzazione mediante l'impiego di materiali che permettano la percolazione delle acque o quantomeno la ritenzione temporanea delle stesse.

b) *manufatti di sostegno delle terre* - la realizzazione dei muri di contenimento e di sostegno dovrà essere basata su specifiche indagini geognostiche che verifichino le condizioni di stabilità dell'intera pendice, sia nella configurazione originaria che in quella conseguente alla realizzazione dell'intervento. In nessun caso la realizzazione di un'opera di sostegno potrà provocare l'alterazione del regime superficiale delle acque e l'aumento dell'infiltrazione. L'altezza massima dei muri di contenimento e di sostegno è quella definita all'art. 86 del REC.

c) *Sbancamenti, scavi e rinterrati* - Sono considerati scavi e rinterrati gli interventi che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della forma del suolo ad eccezione dei lavori ordinari connessi alle attività agricole ed alla sistemazione di aree verdi. Ogni lavoro di sbancamento e di scavo dovrà prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti mediante opere di rinaturalizzazione realizzate con l'impiego delle tecniche di ingegneria naturalistica. Ogni sbancamento sia in terreno sciolto che lapideo, dovrà essere provvisto di appositi drenaggi a monte per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche ed il loro convogliamento nella rete di scolo esistente. Preliminarmente all'inizio dei lavori di scavo o sbancamento dovrà essere individuato il sito di discarica del materiale sbancato o scavato. L'altezza degli sbancamenti, quando superano la quota di m. 3,00, concorre alla individuazione dell'altezza massima del fronte della costruzione.

d) *Costruzioni interrato* - Per le costruzioni o le porzioni interrate di esse è richiesta la verifica del livello di falda e la sua escursione in relazione alla profondità di posa delle fondazioni. In nessun caso è ammesso che il livello del piano di calpestio sia al di sotto del livello massimo di risalita della falda.

e) *Reti tecnologiche sotterranee* - Per gli impianti tecnologici a rete sotterranei si intendono le tubazioni dell'acquedotto, dei sistemi di drenaggio delle acque, del gas, delle fognature, le linee elettriche, telefoniche e tutte le attrezzature connesse al funzionamento e alla manutenzione delle stesse. La realizzazione delle reti tecnologiche non potrà comportare la variazione superficiale dell'esistente reticolo di deflusso delle acque. Qualora l'intervento preveda una modifica del reticolo di deflusso superficiale delle acque, dovrà essere preventivamente studiato il nuovo andamento, garantendo che le variazioni apportate non determinino concentrazioni o ristagni nelle aree di intervento o in quelle limitrofe. I lavori di chiusura degli scavi dovranno prevedere il ripristino del tipo di terreno (vegetale e non) e del tipo di pavimentazione esistente prima dell'intervento. I nuovi interventi sugli impianti interrati e le opere di manutenzione dovranno essere resi noti, con opportuno anticipo, a tutti i soggetti competenti al fine di coordinare ed ottimizzare le necessarie opere di scavo. La profondità rispetto al piano di campagna, alla quale installare gli impianti tecnologici dovrà essere tale da non compromettere la crescita e lo sviluppo degli apparati radicali, e non ostacolare le operazioni di aratura e irrigazione delle aree agricole.

f) *Fognature* - Tutti gli interventi di nuovo impianto della rete fognaria dovranno privilegiare il completamento della rete estendendola alle aree insufficientemente servite.

g) *Qualità dell'aria: limitazioni e compensazioni* - Per le misure di compensazione della qualità

dell'aria un ruolo fondamentale è assegnato alle aree verdi intese come biomassa vegetale capace di assorbire una quota delle sostanze inquinanti e conseguentemente abbassamento delle concentrazioni. In quest'ottica si deve ricorrere massimamente al nuovo impianto ed alla manutenzione delle formazioni boschive dense e barriere vegetali esistenti in funzione di fono assorbente e di assorbimento degli inquinanti oltre al ripristino di un'adeguata copertura vegetale nelle aree incolte abbandonate o nelle aree degradate dalle attività antropiche. Nei casi in cui non sia possibile realizzare barriere impiegando esclusivamente materiali vegetazionali si potranno impiegare barriere fono-assorbenti realizzate con materiali artificiali o miste in modo da poter integrare materiali artificiali e vegetazionali.

h) *Regimazione dei corsi d'acqua* - Tutte le nuove opere previste negli alvei dei corsi d'acqua naturali ed artificiali, finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico e alla funzionalità della rete di deflusso di superficie, dovranno privilegiare le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica. In ogni caso, la progettazione delle opere in alveo relative a briglie, traverse, modificazione della sezione di deflusso, difesa dall'erosione concentrata deve relazionarsi al contesto fisico-morfologico di un significativo tratto del corso d'acqua posto a monte ed a valle del luogo d'intervento.

Art. 46 - Gli elementi del sistema

Il sistema del verde è costituito dai seguenti componenti:

- Parco fluviale comprendente: il corridoio ecologico d'acqua (fiume Tavo), ed il nodo ecoambientale (confluenza fra i fiumi Tavo, Fino e Saline) di cui all'art. 47;
- Verde sportivo come definito all'art. 33;
- Verde pubblico attrezzato come definito all'art. 34;
- Reticolo dei fossati di cui all'art. 48;
- Verde di rispetto ambientale di cui all'art. 49;
- Vegetazione paesaggistico monumentale di cui all'art.50;
- Filtri e barriere vegetali di cui all'art. 51;
- Corridoi verdi di cui all'art. 52 e giardini lineari di cui all'art. 34;
- Luoghi di bel vedere di cui all'art. 53;
- Verde pertinenziale di cui all'art. 54;
- Zone seminaturali agricole come classificate al Cap III del presente titolo;
- Versanti collinari particolarmente acclivi che costituiscono una ampia cintura verde di delimitazione del centro edificato;
- Zone di conservazione del verde privato di cui all'art. 20.

Art. 47 – Parco fluviale

Riguarda l'ambito golenale del fiume Tavo e le zone limitrofe da destinare a Parco fluviale. Infatti, come evidenziato all'art. 63 delle N.T.A. del PTP di Pescara, il fiume Tavo assume la funzione di corridoio ecologico, mentre il luogo di confluenza dei fiumi Tavo, Fino e Saline è classificato quale rilevante nodo eco ambientale.

Il corridoio garantisce la continuità fisica fra habitat naturali differenti e sono caratterizzati dalla presenza, al loro interno, di ambienti idonei alla mobilità e al diffondersi delle specie e dei geni.

In tale contesto è prioritaria la valorizzazione ambientale con riferimento alla conservazione, accrescimento e riqualificazione della vegetazione ripariale in modo da perseguire un arricchimento della biodiversità, al ripopolamento faunistico nonché alla individuazione, in collocazione marginale, di attività ricreative compatibili.

In particolare, per quanto attiene agli interventi nell'*alveo fluviale*:

- i lavori di pulitura potranno essere eseguiti soltanto fino ad eliminare ciò che si oppone al regolare deflusso delle acque senza alterare in nessun modo la sezione naturale del letto fluviale;

- non sono ammessi movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del fondo, con la sola eccezione di quelli connessi agli interventi di recupero ambientale;
- all'interno del corpo idrico è vietata qualsiasi trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati; sono ammessi solo interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto del corso d'acqua), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento;
- è vietata qualsiasi attività di escavazione eccettuato i lavori necessari al recupero dei siti di cava dismessi.

Per quanto attiene agli interventi nelle **aree golenali**, come definite all'art. 63 c. 2 delle NTC del PTCP, è vietato qualsiasi tipo di edificazione e di attività estrattiva; sono consentiti solo interventi di sistemazione del verde, con percorsi pedonali e ciclabili senza alcun tipo di attrezzatura. Sono ammessi gli interventi di: ricostruzione di micro-habitat, ripristino e tutela del prato biologico sul fondo dell'alveo mediante limitazione delle canalizzazioni, rinaturalizzazione dei tratti modificati dalle escavazioni nonché ripristino, tutela e potenziamento delle comunità sommerse e semisommerse.

Per quanto attiene alle **sponde**, tutti gli interventi di sistemazione idrogeologica dovranno essere effettuati mediante le tecniche proprie dell'ingegneria ambientale; non potranno essere eseguiti lavori di rimodellamento delle sponde naturali se non in caso di grave ed evidente pericolo di dissesto.

Il Piano tutela e valorizza tali zone con le modalità di cui al successivo art. 55.

Art. 48 – Il reticolo dei fossati

Nelle zone esterne al perimetro dei centri edificati qualsiasi costruzione è vietata lungo il corso dei fossati e dei canali artificiali per una profondità di m. 25,00 dalle sponde. In tale perimetro sono consentiti, oltre che la conduzione agricola, lavori di piantumazione e vegetazione, passaggi pedonali ponti e viabilità relativa.

La distanza dai fossati va calcolata non dall'interasse dei fossi ma dal limite spondale degli stessi.

E' fatto divieto di interrompere o impedire il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo o diverso recapito per le acque intercettate. Qualora l'intervento previsto comporti l'interruzione o l'impedimento al deflusso superficiale si dovranno indicare le variazioni e le soluzioni atte a garantire il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento delle acque superficiali.

Gli interventi dovranno assicurare il mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo al ripristino della loro funzionalità là dove questa è stata manomessa.

Sono vietati nelle zone agricole e vanno limitati al massimo in quelle urbanizzate, gli intubamenti e tutte le operazioni che possano portare all'interramento dei fossi. Eventuali modifiche dei tracciati devono essere inserite in uno specifico progetto che garantisca un percorso alternativo per il deflusso delle acque all'aperto e con individuazione di un recapito definitivo. In ambito urbano le fasce di rispetto sono di m. 5,00 per ciascun lato.

Art. 49 – Verde di rispetto ambientale

Rientrano in tali categorie situazioni affatto diverse che svolgono una importante funzione ecologica: zone marginali ed incolte e aree boscate.

Zone marginali ed incolte

Si tratta di aree di risulta, spesso ai margini della rete infrastrutturale, scarpate, relitti incolti per le quali vanno mantenute o ripristinate le caratteristiche di permeabilità del suolo e di presenza della vegetazione, attraverso la messa a dimora di specie adatte alle diverse situazioni.

Le aree di cui al presente articolo, inserite in contesto urbano, possono essere concesse per consentire l'accesso ai lotti retrostanti utilizzando, di norma, pavimentazioni di tipo permeabile.

Pur se inedificabili per le loro caratteristiche dimensionali e/o di giacitura esse possono concorrere, a favore dei soggetti che ne hanno titolo, alla formazione delle unità minime aziendali di cui al successivo art. 59.

Zone boschive

Pur se scarsamente presenti si segnala l'opportunità di rimboschimento degli ambiti incolti e sottoutilizzati, soprattutto se in presenza di problematiche condizioni geo-morfologiche.

Le aree boschive, sia con esemplari di alto fusto, sia con specie arbustive e ceduate sono riservate alla difesa idrogeologica, alla rigenerazione del patrimonio forestale, al mantenimento delle biocenosi e dello stato microclimatico.

È vietato procedere a movimenti di terra, scavi, riporti, alterazioni del manto erboso, abbattimento di alberature, salvo lavori di manutenzione ed uso produttivo del bosco. Eventuali recuperi all'uso agricolo dovrà essere preceduto da particolare studio, redatto a cura della azienda agricola proponente, che tenga conto delle differenti problematiche agroforestali ed idrogeologiche.

Ai sensi della legge quadro sugli incendi boschivi n. 353 del 21/11/2000 è vietato dare diversa destinazione, per 15 anni, alle aree boschive andate a fuoco, a meno che non si tratti di costruire opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità. Inoltre, per 10 anni non è permesso realizzare su queste aree strutture destinate ad insediamenti civili.

Pur se inedificabili esse possono concorrere, a favore dei soggetti che ne hanno titolo, alla formazione delle unità minime aziendali di cui al successivo art. 59.

Art. 50 – Vegetazione di carattere paesaggistico monumentale

L'abbattimento di alberi di alto fusto e la modificazione di impianti colturali aventi carattere monumentale - paesaggistico ovvero costituenti ambiti di rilevante interesse ambientale, è considerato intervento sottoposto a permesso e, come tale, soggetto a particolari prescrizioni e limitazioni, secondo quanto previsto nel presente articolo.

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

- 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, e le altre specie assimilabili, quando il diametro del tronco, misurato ad un metro dal piano di campagna, sia inferiore a m. 0,20.

Nei casi in cui per qualsiasi motivo l'intervento di abbattimento o di modifica delle alberature di carattere monumentale - paesaggistico si renda inevitabile, il relativo permesso può essere rilasciato sulla base di un progetto di risistemazione dell'ambiente che preveda, nei casi in cui ciò è possibile, il ripristino delle alberature con la messa a dimora di essenze opportune, ed il relativo impegno del richiedente a mezzo di apposita convenzione.

Art. 51 – Filtri e barriere vegetali

Sono aree nastriformi che assolvono alla funzione di filtri di separazione fra zone di cui evitare

l'immediato contatto o di schermi di tipo paesaggistico, antirumore, anti polvere e per contenere l'impatto visivo di elementi non facilmente inseribili nel contesto; essi svolgono, inoltre, una complementare funzione di connessione biologica.

Tali aree possono essere di proprietà pubblica o privata.

Per la loro realizzazione si pongono i seguenti criteri:

- vanno previste alberature di prima grandezza poste almeno in doppio filare;
- i filari principali vanno affiancati da vegetazione arbustiva continua.

Le essenze arboree da porre a dimora sono quelle indicate all'art. 3 della L.R. n. 15/94.

Di norma la fascia deve avere ampiezza non inferiore a m. 10,00; fra i filari, quando si presenta la possibilità di integrazione con significative funzioni di percorrenza, è consentito il passaggio di percorsi ciclopedonali o ippici.

Le aree di cui al presente articolo, inserite in contesto urbano, possono essere concesse per consentire l'accesso ai lotti retrostanti utilizzando, di norma, pavimentazioni di tipo permeabile.

I tratti terminali dei filtri e barriere verdi che interessano le zone produttive, in quanto luoghi di connessione con la viabilità esistente o di Piano, possono essere destinati a parcheggio o spazi di manovra di autoveicoli per l'accesso ai lotti produttivi contermini utilizzando, di norma, pavimentazioni di tipo permeabile. .

Art. 52 – Corridoi verdi

Tutte le nuove sedi viarie andranno disegnate in modo da permettere la messa a dimora di alberi su ambo i lati della carreggiata. Si sceglieranno esemplari di prima, seconda o terza grandezza in rapporto alla dimensione della sede stradale.

Tali alberature consentiranno di contenere l'inquinamento prodotto dagli autoveicoli, ombreggiare i marciapiedi e realizzare corridoi di connessione biologica fra le varie parti del territorio. La scelta delle specie dovrà seguire le stesse indicazioni che per il verde attrezzato, con l'accortezza di optare per quelle con maggiore resistenza all'inquinamento dell'aria. Va favorito l'espianto della vegetazione alloctona infestante (Robinia ed Ailanto).

Le essenze arboree da porre a dimora sono quelle indicate all'art. 3 della L.R. n. 15/94.

Particolare attenzione andrà rivolta al disegno del sistema dei percorsi ciclo pedonali ed, in primo luogo, al percorso ex Fea da ampliare nella sua larghezza ogni qual volta se ne presenti l'occasione in modo da configurare un giardino lineare.

Assumono carattere di corridoi verdi le strade fiancheggiate da barriere e filtri di cui al precedente art. 51. Quando di ampiezza adeguata ed attrezzati con elementi di arredo urbano, i corridoi verdi assumono la valenza dei giardini lineari di cui all'art. 34.

Art. 53 – Luoghi di bel vedere

Nella cartografia di Piano sono riportati, con apposita simbologia, i luoghi dai quali si ha una percezione del paesaggio di particolare suggestione. In questi siti si prevede l'organizzazione di spazi di sosta ed attrezzature leggere, in modo da favorirne una agevole fruizione.

Gli interventi potranno essere promossi dall'Amministrazione Comunale o da privati sulla base di un progetto che, in questo secondo caso, sia accompagnato da apposita convenzione in cui siano specificate le modalità di gestione del belvedere.

E' consentita la realizzazione di piccoli chioschi, per bar, servizi igienici, ecc.

Si applicano i parametri previsti per le zone di verde pubblico attrezzato salvo che per i seguenti parametri:

- Superficie massima del lotto di intervento: $Sf = mq. 500$
- $Q_{max} = 15\% Sf$;
- H_{max} di m. 3,00;
- Parcheggi = non meno del 20% di Sf ;

Gli eventuali manufatti dovranno, per conformazione architettonica e qualità dei materiali, realizzare una positiva integrazione con l'ambiente circostante.

Art. 54 - Verde pertinenziale

Nella sistemazione delle aree libere pertinenziali dei complessi residenziali si applica la normativa di cui ai successivi commi, oltre che quella di cui al Regolamento Edilizio Comunale.

Nelle aree interessate da nuove costruzioni, trasformazioni, ampliamenti, devono essere previste aree di verde privato ed alberature nelle quantità minime definite nei singoli articoli

I nuovi edifici devono essere ubicati e conformati in modo da salvaguardare le alberature di alto fusto esistenti.

Il progetto di sistemazione a verde degli spazi aperti rappresenta parte integrante del progetto edilizio; esso costituisce contenuto cogente del permesso di costruire e pertanto verificabile in sede di rilascio del certificato di agibilità.

CAPITOLO II - ZONE DI TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE

Art. 55 - Tutela generale dell'ambiente

L'ambiente sia nell'aspetto naturale, sia nell'aspetto assunto attraverso le successive trasformazioni storiche di carattere antropico, è di interesse pubblico. Il Comune, d'intesa con gli altri organi competenti ai diversi livelli istituzionali, ne cura la conservazione, lo sviluppo, l'utilizzazione sociale al fine di garantire il benessere igienico e culturale della popolazione.

Qualsiasi progetto comportante trasformazione edilizia o urbanistica del territorio deve adeguarsi al principio enunciato nel comma precedente.

Il Piano individua le zone e le categorie di beni sottoposte a particolare tutela di tipo ambientale. Tali zone sono comprese nella zonizzazione del Piano Paesistico Regionale, Ambito fluviale, Fiumi Saline - Tavo - Fino, recepito senza modifiche

Art. 56 - Zone di Conservazione

Si intende per conservazione integrale il complesso di prescrizioni finalizzate alla tutela conservativa dei caratteri del paesaggio naturale, agrario ed urbano dell'insediamento umano, delle risorse del territorio e dell'ambiente nonché alla difesa ed al ripristino ambientale di quelle parti dell'area in cui sono evidenti i segni di manomissioni ed alterazioni apportate dalle trasformazioni antropiche e dai dissesti naturali; alla ristrutturazione ed al mantenimento degli ecosistemi naturali; alla ricostituzione ed al mantenimento di ecosistemi ambientali, al restauro ed al recupero di manufatti esistenti.

La zona di conservazione individuata dal piano riguarda l'intero ambito fluviale in Zona A1 del

P.P.R., ambiti paesistici fluviali del Tavo – Fino.

La zona, per le caratteristiche di pregio e rarità che presenta, va sottoposta, con il concorso degli Enti sovraordinati, a particolare tutela e valorizzazione mediante l'istituzione di un Parco fluviale. In tal senso il Parco va concepito come segmento dello schema direttore "Parco attrezzato del fiume Tavo" di cui all'art. 122 delle NTC del PRP.

In particolare per la Zona della confluenza dei fiumi Tavo e Fino potrà essere promossa, con il concorso dei Comuni confinanti cointeressati, una Riserva Naturale di interesse provinciale. Al fine di potenziare la presenza di ambienti favorevoli allo scambio biologico ed alla sosta delle specie, si prevede la creazione di un'area verde, fittamente boscata, a margini chiusi per eliminare al massimo le interferenze esterne.

Gli usi consentiti sono indicati all'art. 65 delle NTC del PRP.

Potranno essere promossi **plani attuativi di dettaglio, di iniziativa pubblica**, in cui approfondire i caratteri naturalistici della zona e specificare gli interventi e le opere congruenti con gli usi riconosciuti compatibili

Le linee di indirizzo, di cui all'art. 62 delle NTA del PTP, sono le seguenti:

- all'interno del corridoio ecologico del fiume Tavo deve essere potenziata la presenza di ambienti favorevoli allo scambio biologico ed alla sosta di specie mediante la creazione di un'area verde, fittamente boscata, a margini chiusi per eliminare al massimo le interferenze esterne;
- nella zona di Congiunti, intersezione di più corridoi d'acqua gli interventi di ripulitura degli alvei e delle sponde dovrà avvenire solo in caso di indifferibile necessità per eliminare detriti presenti e elementi di ostruzione dei corsi d'acqua.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati con le tecniche proprie della ingegneria naturalistica e tesi a minimizzare l'interferenza con i processi biodinamici in atto nei corsi idrici.

Nelle more della formazione degli strumenti attuativi di cui al comma precedente, possono essere presentati **plani attuativi di dettaglio, di iniziativa privata**, per aree di estensione minima non inferiore ad ha. 1,00 con destinazione ad attrezzature sportive e ricreative di interesse pubblico.

Il Piano di dettaglio dovrà attenersi ai seguenti indirizzi generali:

- le aree interessate da percorsi pubblici dovranno essere cedute gratuitamente all'amministrazione comunale;
- le aree comprese sino a m. 50,00 dal fiume dovranno prevedere esclusivamente verde di rispetto ambientale o verde attrezzato;
- è consentita la costruzione di manufatti con $Ut = 0,001$, con H max m. 3,00 per servizi attinenti alle attività di progetto, realizzati con materiali che ben si adattano ai caratteri ambientali del contesto;
- va ridotta al massimo l'impermeabilizzazione del suolo, garantendo per camminamenti e superfici di sosta materiali permeabili;
- gli elementi di maggiore impatto ambientale vanno collocati sul fronte più lontano dal fiume (servizi igienici, parcheggio, ecc.);
- vanno evitate strutture di forte impatto visivo quali tensostrutture con materiali plastici;
- il piano dovrà contenere indicazioni di dettaglio circa il progetto della vegetazione con la previsione dell'espianto delle specie alloctone e la messa a dimora di quelle autoctone più proprie degli ambienti golenali;
- la convenzione dovrà definire le possibilità di libero accesso e di pubblica fruizione di quota di spazi a verde pubblico attrezzato, indipendentemente dalle attrezzature sportive e ricreative private.

Al fine di favorire l'ampliamento consensuale del Parco fluviale è consentito accorpate, per la formazione del lotto minimo di intervento, aree a destinazione agricola immediatamente adiacenti alla zona fluviale non gravate di asservimento per altri interventi.

Art. 57 – Zone di trasformazione condizionata

Sono le aree inserite in zona C1 del P.R.P., come ridefinite dal P.R.G., riguardanti la maggior parte delle aree pianeggianti e delle pendici collinari posti nei margini meridionali.

La zona interessa una porzione esigua della collina e del fondovalle, la cui trasformazione è condizionata all'osservanza degli artt. 70 e 71 delle N.T.C. del P.R.P.

Sono ammessi tutti gli usi previsti, compatibilmente alle destinazioni di P.R.G. e salvo Studio di Compatibilità ambientale redatto in conformità dell'art. 8 delle N.T.C. del P.R.P.

CAPITOLO III - ZONE AGRICOLE E SEMINaturalI

Art. 58 - Trasformazione dei suoli agricoli E

Sono considerati obiettivi prioritari del Piano la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive ed ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori, dei lavoratori agricoli e delle imprese dirette coltivatrici, singole o associate, con particolare riferimento alla realizzazione di idonee forme di insediamento.

È fatto divieto di destinare ad uso diverso da quello agricolo i terreni sui quali siano in atto produzioni di alta intensità quali, tra l'altro, quella orticola, frutticola, floricola ed olivicola, nonché i terreni irrigui sui quali siano stati effettuati, nell'ultimo quinquennio, o siano in corso, interventi di miglioramento fondiario assistiti da contribuzione o finanziamenti pubblici.

È altresì fatto divieto di destinare ad uso diverso da quello agricolo i terreni che, comunque, concorrono in modo determinante alla configurazione della dimensione economico - funzionale delle aziende. ai

Ai fini del miglioramento ambientale e per la salvaguardia dei suoli si devono osservare regole di manutenzione e conduzione dei fondi ed in particolare:

- astenersi dall'abbruciamento di stoppie, delle siepi e dei canneti, in ottemperanza alla normativa vigente;
- Potenziare e reimpiantare siepi, cespugli e filari di alberi lungo i limiti di proprietà e lungo i fossi;
- Mantenere in efficienza fossi e scoline;
- Realizzare reti scolanti, con fossi di guardia, capofossi, dreni superficiali o sotterranei, canali scolmatori, nei terreni acclivi che ne fossero privi;
- Divieto di trasformazione e alterazione degli elementi di naturalità esistenti quali siepi, filari, fasce arboree ed arbustive, ecc;
- Divieto di realizzazione di impianti fotovoltaici e similari a terra.

L'inosservanza delle presenti norme comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pari a quelle previste per le opere effettuate senza autorizzazione.

Nelle aree coltivate di pianura classificate Filtro di permeabilità di secondo livello di cui all'art. 71 delle NTC del PTCP, fasce in cui si svolgono le principali azioni di mantenimento e di ricucitura della trama connettiva ecologica disgregata ed interrotta dagli interventi antropici, si applicano le prescrizioni e gli indirizzi di cui all'art. 72 del piano provinciale.

Art. 59 - Utilizzazione edilizia dei suoli agricoli - E

L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli, in conformità con l'art. 70 della L.R.

18/83 nel testo in vigore, è ammessa per residenze che conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine.

Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie coltivatrici è consentito l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del medesimo comune o di comuni contermini.

Nel caso in cui l'applicazione dell'Indice di edificabilità fondiaria risultante dalle disposizioni precedenti non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare richiedente, è ammessa una maggiorazione di volume di mc. 80 per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento di un massimo complessivo di mc. 800 di residenza.

Sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario, colono, in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'art. 4 della L.R. n. 12/1979 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per l'applicazione delle disposizioni di cui al comma 3, art. 70 della L.U.R., 18/83, la composizione della famiglia dovrà essere comprovata da idonea certificazione anagrafica. I benefici qui indicati possono essere usufruiti una sola volta in ogni singola unità aziendale.

La destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue pertinenze, viene trascritta sul Pubblico registro Immobiliare unitamente agli atti di autorizzazione e permesso di costruire di cui ai commi precedenti, a cura del Comune ed a spese dell'interessato. I dati catastali dei terreni asserviti alle costruzioni in zona E non possono essere computati per successive iniziative edilizie ed andranno trascritti nel pubblico registro degli asservimenti.

Gli immobili costruiti in applicazione delle presenti prescrizioni, conformemente al dettato del Tit. VII della L.U.R. n.18/83, devono conservare destinazione d'uso compatibile con la destinazione agricola fintanto che lo strumento urbanistico non destini diversamente le aree stesse.

Le zone agricole si articolano nelle seguenti sub zone:

- E1 Zona agricola normale
- E2 Zona agricola di tutela ambientale

Gli interventi in situazioni problematiche dal punto di vista geologico dovranno rispettare le cautele di cui all'art 68. Non è ammessa, di norma, l'edificazione su terreni con pendenza superiore al 30%.

Per le attività di tipo agriturismo si applicano le norme di cui alla L.R. 31 maggio 1994 n. 32.

In tutte le zone E, per gli immobili esistenti (alla data di adozione delle presenti norme) da destinare ad attività agrituristiche, al fine di favorirne il recupero e l'adattamento alle nuove funzioni, è consentito un aumento dei volumi residenziali -una tantum- del 30%; la destinazione dei nuovi volumi sarà assoggettata a vincolo decennale trascritto nei pubblici registri.

Art. 60 - Zona agricola normale E1

Riguardano le zone in cui sono prevalenti le attività di tipo agricolo, in cui non sono in atto colture di pregio e le condizioni di tipo geomorfologiche si presentano normali.

Si applicano i seguenti parametri:

- a) I_f (indice fondiario relativo alla residenza) = 0,03 mc/mq;
- b) Unità minima aziendale = 1 ha;
- c) H_{max} = m. 7,50;
- d) Volumetria max = mc. 800;
- e) Distanze minime:
 - dai confini = m. 5,00;

- dalle costruzioni = m. 10,00;
- dai confini di zona = ml 10,00; è ammessa la costruzione a confine solo nel caso in cui il terreno confinante appartenga alla stessa proprietà, e a qualunque distanza dal fabbricato posto sulla zona residenziale, a patto che quest'ultimo abbia il livello del piano di calpestio di partenza del fabbricato, più alto del punto superiore della copertura del manufatto;
- dalle strade = per le nuove costruzioni in conformità con l'art. 42 delle presenti N.T.A. - per i fabbricati esistenti, in sopraelevazione della sagoma, non sono considerate.

Agli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante alle NTA, ai¹⁰ fini del risanamento igienico edilizio o della ristrutturazione, sono consentiti –una tantum- interventi di ampliamento della superficie utile esistente (alla data di adozione delle presenti norme) del **30%**, fino ad un incremento massimo di mq. **60,00**.

Al fine di dare la possibilità di riparo alle autovetture possono essere realizzate autorimesse ai piani interrato o seminterrato degli edifici come definiti all'artt.59 e 60 del REC a condizione che le stesse siano comprese nella Sc del fabbricato.

Per ciascun lotto agricolo non edificato e indipendentemente dalla dimensione della proprietà, è ammessa la realizzazione di un modesto manufatto per ricovero degli attrezzi, realizzato in legno, compatibile con i caratteri paesaggistici e tale da poter essere facilmente rimosso, della dimensione massima di mq. 10,00 di Su e di H non superiore ai m. 3,00; restano comunque da rispettare le seguenti distanze minime: dai confini m. 5,00; dalle strade: m. 10,00..

Nel caso di edifici ricadenti entro fasce di rispetto stradale, detti incrementi di volume *una tantum* non possono comportare la diminuzione della distanza minima esistente dalle infrastrutture viarie; detti incrementi *una tantum* non sono comunque fruibili per fabbricati ricompresi nella fascia di rispetto dell'autostrada.

Le caratteristiche delle costruzione sono definite all'art. 107¹¹ del Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 61 - Zona agricola di rispetto ambientale E2

Riguarda gli ambiti che presentano caratteristiche dal punto di vista geologico, geomorfologico, paesaggistico od ambientale di particolare delicatezza ed in cui l'edificazione è particolarmente problematica. Pur comprese in zona agricola a volte, tali aree, non sono pienamente utilizzate o non sono adatte alla coltivazione.

Non sono ammessi impianti produttivi di trasformazione dei prodotti agricoli né impianti di allevamento zootecnico.

Si applicano i seguenti parametri:

- a) If (indice fondiario relativo alla residenza) = 0,01 mc/mq;
- b) Unità minima aziendale = 3 ha;
- c) H max = m. 7,50;
- d) Volumetria max = mc. 800;
- e) Distanze minime:
 - dai confini = m. 10,00;
 - dalle costruzioni = m. 20,00;
 - dai confini di zona = m. 10,00;
 - dalle strade = in conformità con l'art. 42 delle presenti N.T.A..

¹⁰ Testo modificato a seguito dell'approvazione dell'Emendamento n° 170 con Del di CC n° 12 del 12/07/2013

¹¹ Testo modificato a seguito dell'approvazione dell'Emendamento n° 175 con Del di CC n° 12 del 12/07/2013

Nella zona pianeggiante in margine al fiume Tavo, di cui all'art. 36, eventuali nuove costruzioni dovranno collocarsi in prossimità degli edifici già esistenti.

Ai fini del risanamento igienico edilizio o della ristrutturazione, sono consentiti –una tantum– interventi di ampliamento della superficie utile residenziale esistente (alla data di adozione delle presenti norme) del 30%, fino ad un incremento massimo di mq. 60,00, con un massimo complessivo di mc 800.

Per ciascuna azienda agricola e indipendentemente dalla dimensione della proprietà, è ammessa la realizzazione di un modesto manufatto per ricovero degli attrezzi, realizzato in legno, compatibile con i caratteri paesaggistici e tale da poter essere facilmente rimosso, della dimensione massima di mq. 6,00 di Su e di H non superiore ai m. 3,00.

Nel caso di edifici ricadenti entro fasce di rispetto stradale, detti incrementi di volume *una tantum* non possono comportare la diminuzione della distanza minima esistente dalle infrastrutture viarie; detti incrementi *una tantum* non sono comunque fruibili per fabbricati ricompresi nella fascia di rispetto dell'autostrada.

Le caratteristiche delle costruzione sono definite all'art. 90 del Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 62 - Manufatti connessi alla conduzione del fondo

In conformità alla L.R. 12/99 come modificata dalla L.R. 54/99, si attuano le seguenti norme: sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo:

- i ricoveri per attrezzi, macchinari e per gli animali;
- le serre e gli impianti fissi di protezione dei prodotti;
- i silos e le altre opere di stoccaggio;
- gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento.

Il presente articolo non si applica nelle Zone sottoposte a vincolo paesaggistico e/o ambientale.

Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. Il loro volume non concorre alla formazione degli indici di cui agli articoli precedenti.

Si applica la disciplina delle distanze minime prevista all'art. 61.

La loro presenza va documentata in rapporto alle effettive esigenze di conduzione del fondo.

E' consentita una Su corrispondente ad un indice massimo di utilizzazione di 0,015 mq/mq e comunque non superiore a mq 600; per tali interventi, ai sensi della L.R. 12/99, il fondo deve avere una consistenza di almeno mq 3.000. Non è soggetta a tali limitazioni la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinate a proteggere le colture per le quali non è necessaria nessuna autorizzazione o permesso di costruire da parte del Comune.

Non è soggetta a tali limitazioni la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinata a proteggere le colture per le quali non è necessaria nessuna autorizzazione o permesso di costruire da parte del Comune ma che devono presentare effettivi requisiti di provvisorietà ed essere motivati da colture in atto.

I manufatti dovranno presentare le seguenti caratteristiche architettoniche: pavimenti in battuto di cemento, aperture in forma di luci, lucernai, e non finestre, collocazione sul fondo e conformazione generale tale da contenere al massimo l'impatto paesaggistico.

I manufatti di cui al presente articolo non possono ricadere in zona di rispetto autostradale.

Art. 63 - Impianti produttivi in zona agricola

Nei suoli agricoli sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica (quando siano garantite le condizioni di compatibilità con gli insediamenti residenziali), secondo le seguenti indicazioni:

- a) rapporto di copertura non superiore a 1/4 del lotto di pertinenza dell'impianto, da distinguere dalla superficie complessiva dell'azienda, con una Su max complessiva di mq. 1.200; H max m. 5,00;
- b) distanze:
 - dai fabbricati = non inferiori a m. 20,00;
 - dai confini = m. 10,00;
 - dai confini di zona m. 20,00
 - dalle strade = in conformità con l'art. 42 delle presenti N.T.A., e comunque non meno di ml. 20,00
- c) parcheggi = in misura non inferiore al 10% della superficie coperta.
- d) Superficie minima aziendale mq. 30.000.

Per gli impianti e manufatti edilizi destinati alla produzione zootecnica la distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo = non inferiore a m. 300, da elevare a m. 500 per gli allevamenti suinicoli industriali; dette distanze sono raddoppiate in presenza di venti prevalenti che pongano gli insediamenti residenziali sottovento.

Tali aumenti non sono applicabili ai fabbricati ricompresi nel vincolo di tutela dell'autostrada.

CAPITOLO IV - ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLI PARTICOLARI

Art. 64 - Fasce di rispetto stradale - V1

Le fasce di rispetto stradale, in coerenza con il dettato dell'art. 42 delle presenti N.T.A., sono destinate alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione nonché ad evitare la compromissione per futuri ampliamenti.

In tale area è vietata ogni nuova costruzione salvo le stazioni di distribuzione di carburante.

Nel caso di ampliamento di costruzioni residenziali esistenti, la nuova edificazione può essere collocata esclusivamente sul fronte opposto a quello stradale, qualora consentite dalle norme di zona.

Nel caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, anche parziale dell'edificio, qualora si preveda l'arretramento dell'edificio stesso rispetto al fronte stradale vincolato in modo da ottemperare alle distanze di sicurezza prescritte dalle leggi vigenti, si possono applicare, "una tantum" i seguenti premi di cubatura, qualora ritenuti più convenienti rispetto alle previsioni di zona:

- 30% del volume esistente per le costruzioni con volumetria inferiore a 600.
- 20% del volume esistente per le costruzioni con volumetria compresa tra 601 e 900 mc.
- 15% del volume esistente per le costruzioni con volumetria superiore a 900 mc.

Se l'intervento è inserito in zona agricola (E) non potrà, in ogni caso, essere superata la volumetria complessiva di mc. 800.

Tali aumenti non sono applicabili ai fabbricati ricompresi nel vincolo di tutela dell'autostrada.

Art. 65 - Distanza dagli elettrodotti - V2

Le richieste di titoli abilitativi riguardanti edifici che ricadano entro una fascia di ml 50 dagli

elettrodotti devono essere corredate da relazione tecnica indicante:

- rispetto dei parametri previsti dalla Legge 447/95;
- rispetto degli obiettivi di qualità indicati dall'art. 4 del D.P.C.M. dell' 8/7/2003 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 200 del 29/08/2003), in merito alla protezione della popolazione dalla esposizione a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz);
- rispetto degli obiettivi di qualità indicati dal D.P.C.M. dell' 8/7/2003 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 199 del 28/08/2003) in merito alla protezione della popolazione dai campi elettromagnetici generali a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 Ghz.

Le tecniche di misurazione e di rilevamento sono quelle indicate nella norma CEI 211-7 e/o successive norme emanate successivamente dal CEI.

La metodologia di calcolo per la determinazione provvisoria delle fasce di rispetto pertinenti ad una o più linee elettriche, fino alla definizione delle norme definitive da parte dell'APAT, è quella indicata nella Nota del Ministero dell'Ambiente e tutela del Territorio del 15/04/2004. (N.DSA/2004/2591).

Art. 66 - Zone di rispetto cimiteriale - V3

Nelle aree comprese nella zona di rispetto cimiteriale sono consentite soltanto piccoli manufatti per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto dei defunti, di tipo precario; il permesso di costruire o l'autorizzazione di tali manufatti, sarà di tipo temporaneo.

Per favorire l'inserimento nel paesaggio agrario del parcheggio previsto dal PRG in adiacenza al cimitero, si prescrive la messa a dimora di alberi lungo l'intero perimetro dell'area e l'impianto di un albero ogni 2 posti macchina.

Art. 67 - Zone a vincolo idrogeologico - V4

Nelle zone a vincolo idrogeologico, qualsiasi movimento di terra deve essere preventivamente autorizzato dall'Ispettorato Ripartimentale delle foreste di Pescara.

Il progetto di opere, impianti, attrezzature ed infrastrutture ricadenti in queste aree deve essere obbligatoriamente supportato da specifiche e puntuali indagini geognostiche ed integrato con la previsione di adeguati dispositivi strutturali e di fondazione.

Negli interventi di forestazione ed inerbimento di aree di ampia estensione, si richiede l'indagine fitologica in modo da individuare le più opportune modalità scientifiche e tecniche di reimpianto ed accrescimento della flora spontanea o con funzione pioniera.

Nelle aree problematiche rispetto alla stabilità dei suoli andranno osservate scrupolosamente tutte le indicazioni dello studio geologico di cui all'articolo successivo.

Gli interventi ricadenti in aree sottoposte a vincolo idrogeologico seguono l'iter autorizzativi previsto dal R.D. 3267 del 1923 e successivo Regolamento n. 1126 del 1926.

Nelle aree di pericolosità idraulica e di rischio idraulico, come individuate nel Piano stralcio Difesa dalle Alluvioni della Regione Abruzzo si applicano i divieti e le prescrizioni di cui al Piano stesso.

Art. 68 - Zone con particolari problematiche geomorfologiche - V5

Il P.R.G. nella individuazione delle possibilità trasformative del territorio, ha tenuto conto della classificazione della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica dei suoli di cui allo Studio geologico allegato al Piano.

Le zone classificate *dissestate* nello Studio geologico allegato al P.R.G. sono inedificabili pur se eventualmente computabili in termini volumetrici.

Nelle zone classificate *instabili* o che presentino *pendenza superiore al 30%*, gli interventi sono condizionati alla redazione di **studio geotecnico**, redatto da tecnico abilitato ai sensi del D.M. 11/03/88, attraverso il quale dimostrare la possibilità e le condizioni per la ubicazione delle volumetrie consentite, in termini di sicurezza. Il permesso di costruire può essere rilasciato, quindi, solo sulla base della dimostrata fattibilità tecnica dell'intervento e, nel caso di intervento pubblico, anche sulla base di valutazioni economiche degli eventuali oneri aggiuntivi. Lo studio geotecnico dovrà essere esteso alla parte di sottosuolo influenzata, direttamente ed indirettamente, dalla costruzione del manufatto e che influenza il comportamento del manufatto stesso.

Per le opere in elenco e' prescritta, ai sensi del sopra richiamato D.M. 11/03/88, la *relazione geologica*, redatta da tecnico abilitato:

- a) manufatti di terreni sciolti e rinterri;
- b) gallerie e manufatti sotterranei;
- c) stabilità dei pendii naturali e dei fronti di scavo;
- d) fattibilità geotecnica di opere su grandi aree;
- e) discariche e colmate;
- f) emungimenti da falde idriche;
- g) consolidamento dei terreni;
- h) ancoraggi.

La relazione geologica deve comprendere ed illustrare la situazione litostratigrafica locale, con definizione dell'origine e natura dei litotipi, del loro stato di alterazione e fratturazione e della loro degradabilità, i lineamenti geomorfologici della zona, nonché gli eventuali processi morfologici ed i dissesti in atto o potenziali; deve precisare, inoltre, i caratteri geostrutturali generali, la geometria e le caratteristiche delle superfici di discontinuità e fornire lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

Nelle zone classificate instabili e che presentino pendenza superiore al 30% l'edificazione è sconsigliata. Eventuali interventi edificatori sono condizionati alla redazione sia dello studio geotecnico e sia di studio geologico.

In generale, come richiamato all'art. 72 del R.E.C., in aree di versante devono essere evitati tagli di pendice superiori a ml. 2,50 e si dovrà privilegiare la realizzazione di interventi che assecondino la morfologia del suolo su cui si interviene.

Negli ambiti esondabili è vietata qualsivoglia edificazione. Sono consentite strutture leggere ed elementi di arredo. Per tali zone sarà necessario un piano di intervento e di messa in sicurezza che l'Amministrazione Comunale dovrà attivare con il concorso delle competenti autorità sovraordinate.

Nelle aree di pericolosità e di rischio, come individuate nel Piano stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico "Fenomeni gravitazionali e Processi erosivi della Regione Abruzzo si applicano i divieti e le prescrizioni di cui al Piano stesso.

Art. 69 - Aree e siti di interesse archeologico

Nelle aree direttamente interessate da resti archeologici, come definite alla Carta archeologica della Provincia di Pescara, si applicano le norme di salvaguardia di cui all'art. 90 del D.L. 22 gennaio 2004 n. 42 e all'art. 89 delle NTC del PTCP.

TITOLO V - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 70 - Aree attrezzate per emergenze e calamità naturali

Sono destinate a servire come aree attrezzate per le esigenze della Protezione Civile in caso di calamità naturale gli spazi del campo sportivo e delle adiacenti attrezzature scolastiche, nonché la piazza e la zona sportiva da realizzare site in località Terrarossa.

Art. 71 – Beni del Demanio dello Stato.

Tutti i beni del Demanio dello Stato (pubblico e/o patrimoniale, sia disponibile che indisponibile) non possono essere suscettibili della loro originaria destinazione e sugli stessi non possono in alcun modo incidere atti o attività di terzi (soggetti privati o pubblici) che, ove posti in essere, sono insanabilmente viziati e perciò radicalmente nulli e senza effetto.

Ne consegue che tutti gli eventuali vincoli, limitazioni o pregiudizi ai beni demaniali scaturenti dal nuovo P.R.G. in argomento sono da ritenersi illegittimi, e pertanto da abolirsi e/o rendersi inoperanti anche con apposite disposizioni.

Art. 72 - Norme per favorire il miglioramento della qualità costruttiva.

Nel caso di ristrutturazione edilizia o di nuova edificazione, al fine di favorire modalità costruttive che tengano conto dei criteri della bioedilizia, del contenimento dei consumi energetici, dello sviluppo di fonti energetiche alternative e del miglioramento dei valori minimi relativi alle normative sugli inquinamenti acustici ed atmosferici, l'Amministrazione comunale potrà emanare uno specifico disciplinare che regolamenti l'attribuzione di premi di cubatura.

Gli incentivi volumetrici attribuiti non potranno esorbitare il 20% della volumetria consentita, e/o riduzione degli oneri concessori (quota relativa al costo di costruzione) come specificato al Tit. III del REC.

Il disciplinare stabilirà, al fine della valutazione dei progetti e dell'attribuzione degli incentivi, scale di attribuzione di valori basati su:

- le categorie di intervento ammesse ed i criteri di selezione;
- materiali utilizzati a partire da materie prime rinnovabili, dalla loro provenienza e possibilità di riciclo;
- tecnologie e sistemi costruttivi;
- tecnologie e sistemi di risparmio energetico ed idrico;
- criteri di progettazione;
- ricadute ambientali interne ed esterne;
- documentazione di corredo;
- modalità di verifica.

L'applicazione dei meccanismi premiali è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale del disciplinare sopra menzionato.

Art. 73 - Trascrizione in mappa

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia delle mappe catastali vigenti, firmate dal Sindaco, secondo le modalità di cui all'art. 61 della L.U.R. 18/83, su cui sono registrati gli asservimenti conseguenti all'attività costruttiva. Tali asservimenti decadono solo nel caso di modifica della destinazione di piano.

Art. 74 – Documentazione relativa al Piano di Lottizzazione (PdL) convenzionato

Nelle zone nelle quali il PRG prevede lo strumento attuativo, ove questo non sia redatto per iniziativa comunale, i proprietari o aventi titoli possono presentare piani di lottizzazione convenzionata per una superficie non inferiore all'unità insediativa indicata dalle norme che disciplinano le varie zone.

Il PdL deve indicare:

- a) l'inquadramento nello strumento urbanistico generale;
- b) la delimitazione del piano con indicazione degli elementi catastali in scala non inferiore a 1:1000.
- c) Le aree e gli edifici da sottoporre a vincoli di salvaguardia, per motivi di interesse paesistico, storico artistico, ambientale, nonché i vincoli a protezione delle infrastrutture e delle attrezzature di carattere speciale.
- d) Gli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, produttivi, terziari, precisando la suddivisione in lotti, lo schema planivolumetrico degli edifici con la relativa destinazione d'uso e tipologie edilizie.
- e) Le aree per le attrezzature di interesse pubblico ed i beni da assoggettare a speciali vincoli e servitù.
- f) La rete viaria carrabile e pedonale, gli spazi di sosta e parcheggio, con la precisazione dei principali dati planimetrici e degli allacciamenti alla viabilità urbana.
- g) La progettazione di massima per la realizzazione o l'adeguamento delle reti fognanti, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria all'insediamento.
- h) Gli edifici destinati a demolizione, ovvero soggetti a altra categoria di intervento.
- i) Le norme tecniche di attuazione.
- j) Gli elenchi catastali delle proprietà.
- k) Lo schema di convenzione in conformità dell'art. 12 delle presenti norme.

Art. 75 – Richieste di titolo abilitativo in itinere¹²

Le richieste di titolo abilitativo già inoltrate, secondo la disciplina vigente, al Comune alla data di adozione del presente testo normativo si intendono salvaguardate nel senso che esse possono completare l'iter amministrativo secondo la stessa disciplina previgente.

Tale condizione è da intendersi valida solo ed esclusivamente nel caso in cui i richiedenti il titolo abilitativo in seguito a richiesta di integrazione di atti (o di modifica degli stessi per adeguamento o anche di semplice richiesta di definizione della procedura) da parte del Comune, facciano pervenire -al protocollo dell'Ente- entro e non oltre trenta giorni dal recepimento della sopracitata richiesta tutto quanto necessario per il rilascio del titolo; decorso infruttuosamente tale termine, a fronte di ulteriore ed infruttuoso sollecito da parte del Comune, con gli stessi termini di cui sopra, la richiesta in esame si intenderà decaduta senza ulteriore avviso e conseguentemente dovranno osservarsi in toto le disposizioni della disciplina vigente.

Sono fatte salve da tutto quanto sopra riportato:

- a) *Le richieste di titolo abilitativo già inoltrate, secondo la disciplina previgente, relativamente ai PUE, ai Piani di Lottizzazione o al altri Strumenti Attuativi per i quali sia intervenuta l'approvazione con apposita deliberazione da parte della Giunta Comunale o l'adozione con apposita delibera da parte del Consiglio Comunale, nel senso che esse possono completare l'iter amministrativo secondo la disciplina previgente.*
- b) *Le richieste di titoli abilitativi già inoltrate, secondo la disciplina previgente, relativamente ai PUE, ai Piani di Lottizzazione o al altri Strumenti Attuativi per i quali non è ancora intervenuta l'approvazione con apposita deliberazione da parte della Giunta Comunale o delibera di adozione da parte del Consiglio Comunale, possono completare l'iter amministrativo solamente secondo la disciplina vigente.*

¹² Testo modificato a seguito dell'approvazione dell'Emendamento n° 1 Prot.7370 del 11/07/2013 con Del di CC n° 12 del 12/07/2013

APPENDICE

P.R.G. (Approvato dal C.P. il 12/04/89)

Scala 1:4000

Località Valloreo
Località Sette

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I - GENERALITÀ

Art. 1	- Campo di applicazione del PRG	Pag. 2
Art. 2	- Elaborati del PRG	
Art. 3	- Applicazione del P.R.G.	Pag. 3

CAPITOLO II-PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4	- Definizioni, indici e termini specifici	Pag. 4
Art. 5	- Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi	Pag. 8
Art. 6	- Interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico	

CAPITOLO III - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Art. 7	- Modalità di attuazione	Pag. 12
Art. 8	- Intervento diretto	
Art. 9	- Permesso di costruire in deroga	Pag. 14
Art. 10	- Intervento urbanistico preventivo	
Art. 11	- Comparto di attuazione unitaria	Pag. 15
Art. 12	- Convenzione relativa agli strumenti attuativi e ai P.U.E.	
Art. 13	- Destinazioni d'uso	Pag. 16
Art. 14	- Divisione del territorio in zone	Pag. 17

TITOLO II – IL SISTEMA INSEDIATIVO

CAPITOLO I – ARTICOLAZIONE DEGLI ELEMENTI E DEGLI USI

Art. 15	- Obiettivi generali	Pag. 18
Art. 16	- Standard urbanistici	

CAPITOLO II – ZONE RESIDENZIALI

Art. 17	- Zone residenziali	Pag. 20
Art. 18	- Zone di conservazione e di riqualificazione - A1	Pag. 21
Art. 19	- Zone di conservazione e di ristrutturazione urbana - A2	Pag. 26
Art. 20	- Zone di conservazione del verde privato - A3	
Art. 21	- Zone di completamento urbano - B1	Pag. 28
Art. 22	- Zone di completamento lineare e dei nuclei sparsi - B2	Pag. 30

Art. 23	- Zone da riconvertire all'uso residenziale - B3	Pag. 32
Art. 24	- Zona di espansione di connessione urbana - C1	
Art. 25	- Zone di espansione per edilizia economica e popolare - C2	Pag. 34
Art. 26	- Zone di espansione per la formazione di nuove centralità urbane - C3	

CAPITOLO III - ZONE PRODUTTIVE

Art. 27	- Zone produttive - D	Pag. 38
Art. 28	- Zone produttive da riqualificare - D1	Pag. 39
Art. 29	- Zone produttive terziarie di completamento - D2	Pag. 40
Art. 30	- Zone produttive terziarie di espansione - D3	Pag. 41

CAPITOLO IV - ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE

Art. 31	- Zone per Istruzione e per l'assistenza all'infanzia - F1	Pag. 43
Art. 32	- Zone per servizi di interesse comune - F2	
Art. 33	- Aree per impianti sportivi - F3	Pag. 44
Art. 34	- Zone a verde pubblico attrezzato - F4	Pag. 45
Art. 35	- Attrezzature turistico ricettive - F5	Pag. 46
Art. 36	- Attrezzature di interesse territoriale - F6	Pag. 47
Art. 37	- Zone per attrezzature tecnologiche - G1	Pag. 48

TITOLO III - IL SISTEMA DELLA MOBILITA'

CAPITOLO I - VIABILITA' COMUNALE

Art. 38	- Obiettivi generali	Pag. 49
Art. 39	- Aree destinate alla viabilità - G2	
Art. 40	- Classificazione delle strade	
Art. 41	- Caratteristiche delle sedi stradali	
Art. 42	- Distanze minime dalle sedi stradali	Pag. 50

CAPITOLO II - ZONE PER INFRASTRUTTURAZIONE DI SERVIZIO

Art. 43	- Parcheggi di urbanizzazione primaria e secondaria - G3	
Art. 44	- Stazioni di distribuzione di carburanti - G4	Pag. 51

TITOLO IV - IL SISTEMA AMBIENTALE

CAPITOLO I -IL SISTEMA DEL VERDE

Art. 45	- Obiettivi generali, indirizzi specifici e prescrizioni	Pag. 53
Art. 46	- Gli elementi del sistema	Pag. 54
Art. 47	- Parco fluviale	Pag. 55
Art. 48	- Il reticolo dei fossati	
Art. 49	- Verde di rispetto ambientale	Pag. 56
Art. 50	- Vegetazione di carattere paesaggistico monumentale	
Art. 51	- Filtri e barriere vegetali	Pag. 57
Art. 52	- Corridoi verdi	
Art. 53	- Luoghi di bel vedere	Pag. 58
Art. 54	- Verde pertinenziale	

CAPITOLO II - ZONE DI TUTELA PAESISTICO AMBIENTALE

Art. 55	- Tutela generale dell'ambiente	
Art. 56	- Zone di conservazione	
Art. 57	- Zone di trasformazione condizionata	Pag. 60

CAPITOLO III – ZONE AGRICOLE

Art- 58	- Trasformazione dei suoli agricoli – E	
Art. 59	- Utilizzazione edificatoria dei suoli agricoli – E	
Art. 60	- Zona Agricola normale – E1	Pag. 61
Art. 61	- Zona agricola di tutela ambientale – E2	Pag. 62
Art. 62	- Manufatti connessi alla conduzione del fondo	Pag. 63
Art. 63	- Impianti produttivi in zona agricola	

CAPITOLO IV- ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLI PARTICOLARI

Art. 64	- Fasce di rispetto stradale – V1	Pag. 64
Art. 65	- Fasce di rispetto degli elettrodotti – V2	
Art. 66	- Zone di rispetto cimiteriali – V3	
Art. 67	- Zone a vincolo idrogeologico – V4	Pag. 65
Art. 68	- Zone con particolari problematiche geomorfologiche – V5	
Art. 69	- Aree e siti archeologici	Pag. 66

TITOLO V - NORME FINALI

Art. 70	- Aree attrezzate per emergenze e calamità naturali	Pag.66
Art. 71	- Beni del Demanio dello Stato	
Art. 72	- Norme per favorire il miglioramento della qualità costruttiva	
Art. 73	- Trascrizione in mappa	Pag. 67
Art. 74	- Documentazione relativa al PdL convenzionato	

APPENDICE

P.R.G. '89 - Zone Valloreo - Sette Vacche