

INDICE

TITOLO I: NORME DI CARATTERE GENERALE	3
Art.1 Campo di applicazione	3
Art.2 Effetti del piano provinciale territoriale	3
TITOLO II: ATTUAZIONE DEL P.R.G.....	3
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
Art.3 Piani particolareggiati	3
Art.4 Comparti edilizi	4
Art.5 Norme particolari per il recupero urbanistico ed edilizio	6
Art.6 Vincoli di Piano	6
Art.7 Prevalenza degli elaborati	8
Art.8 Definizione dei parametri edilizi	9
CAPO II – ZONE DI ATTUAZIONE DEL PIANO	20
Art.9 Disposizioni generali	20
Art.10 Disposizioni in materia di risparmio energetico ed utilizzo di fonti rinnovabili.....	21
Art.11 Zona A – centro storico	21
Art.12 Zona B1 – residenziale di completamento	22
Art.13 Zona B2 – residenziale di completamento delle recenti espansioni	23
Art.14 Zona B3 – completamento dei nuclei urbani e rurali consolidati.....	24
Art.15 Zona C1 – residenziale di espansione della zona valliva	25
Art.16 Zona C2 – residenziale di espansione della zona collinare	26
Art.17 Zona D1 – Piano degli Insediamenti Produttivi.....	27
Art.18 Zona D2 – produttiva artigianale di espansione.....	28
Art.19 Zona D3a – produttiva artigianale di completamento.....	29
Art.20 Zona D3b – produttiva artigianale d'espansione.....	30
Art.21 Zona D4 – direzionale, commerciale e servizi privati	32
Art.22 Attività Produttive Esistenti in contrasto con le indicazioni grafiche di zona	33

Art.23	Zona D5– comparti di ristrutturazione edilizia ed urbanistica	33
Art.24	Zona E1 – produttiva agricola.....	34
Art.25	Zone F1 – servizi ed attrezzature d’ interesse comune	36
Art.26	Zona F2 – verde pubblico attrezzato e sport.....	36
Art.27	Zona F3 – attrezzature turistiche e ricreative	37
Art.28	Zona F4 – area cimiteriale.....	38
Art.29	Zona F5 – area a parcheggio	38
Art.30	Edifici residenziali esistenti in contrasto con le definizioni grafiche di Zona	38

TITOLO I: NORME DI CARATTERE GENERALE

Art.1 CAMPO DI APPLICAZIONE

Qualsiasi attività di modificazione di beni immobili che comporti la trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale è regolata a tutti gli effetti dalla presente normativa.

Tutte le disposizioni contenute nella presente normativa si intendono automaticamente aggiornate per effetto di nuove o diverse disposizioni legislative sovraordinate.

Art.2 EFFETTI DEL PIANO PROVINCIALE TERRITORIALE

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) esplica la sua efficacia mediante le previsioni e prescrizioni di cui all'articolo 7, comma III, della L.U.R. 18/83 e s.m.i., relativamente al territorio comunale, diventando parte integrante della presente normativa nei modi stabiliti dall'ultimo comma art. 8 della citata Legge Regionale.

TITOLO II: ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art.3 PIANI PARTICOLAREGGIATI

Allo scopo di assicurare caratteri unitari degli interventi, nonché un'equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra le proprietà interessate, nelle zone destinate alla nuova edificazione, ed in quelle in cui è ritenuta opportuna una sistemazione urbanistico – edilizia adeguata, sono stati individuati perimetri di zone omogenee da sottoporre a progettazione urbanistica preventiva; gli elaborati necessari previsti dall'art.19 della L.U.R. 18/83 testo in vigore, sono i seguenti:

inquadramento nello strumento urbanistico generale;

delimitazione del Piano;

aree ed 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;

spazi da destinare agli insediamenti residenziali, produttivi e terziari, precisando la suddivisione delle aree in isolati, lo schema planovolumetrico degli edifici previsti, la configurazione di quelli esistenti con le relative destinazioni d'uso e tipologie edilizie;

edifici esistenti ed in progetto, nonché le aree per le attrezzature di interesse pubblico ed i beni da assoggettare a speciali vincoli o servitù;

rete viaria carrabile e pedonale, gli spazi di sosta e di parcheggio, con la precisazione dei principali dati plano-altimetrici e degli allacciamenti alla viabilità urbana;

progettazione di massima per la realizzazione o l'adeguamento delle reti fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria all'insediamento;

edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia;

norme tecniche di esecuzione e le eventuali prescrizioni speciali;

elenchi catastali delle proprietà comprese nei comparti di intervento e di quelle da espropriare e da vincolare;

previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano.

L'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi previsti nei Piani Particolareggiati, qualora d'iniziativa privata, è subordinata a stipula di convenzione per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione e la cessione al Comune delle aree da destinare alle stesse.

Tutte le convenzioni e gli atti di cessione stipulati in attuazione del P.R.G. e dei suoi strumenti attuativi, sono sottoposte al trattamento fiscale di cui alla legge 28.06.43 n.666 e art.32 D.P.R. 29.09.73 n.601 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione di imposta ipotecaria e catastale) con riferimento all'art.9 della L.R. 89/98, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Sono fatti salvi i rapporti convenzionali, già in essere, attuativi dei piani di comparto già oggetto di approvazione da parte della G.M.

Art.4 COMPARTI EDILIZI

Nelle zone di cui al precedente art.3, è possibile prevedere una progettazione urbanistica preventiva d'iniziativa privata in attuazione dell'art. 26, L.U.R. 18/83 e s.m.i.

Si intendono pertanto Comparti Edilizi di Attuazione quelle parti di territorio la cui progettazione deve avere carattere unitario e nelle quali i singoli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione, da parte della Giunta Comunale, del Progetto Edilizio Unitario (PEU), nonché alla stipula di apposita convenzione per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione e la cessione al Comune delle aree da destinare alle stesse.

Ove indicato dalla norma, l'attuazione potrà anche avvenire tramite un meccanismo di partenariato pubblico-privato, che preveda una procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione delle soluzioni progettuali e del soggetto/i privato/i.

Nel caso di esigenze particolari, per le caratteristiche morfologiche del comparto, per ragioni di interesse pubblico e/o a giudizio insindacabile dell'Ammistrazione Comunale che dovrà esprimersi con Deliberazione di

G.M., è consentita, su terreni da individuarsi e mettersi a disposizione da parte del proponente, la localizzazione, al di fuori del comparto di intervento, dei servizi pubblici, fermo restando il limite di edificabilità territoriale ed i quantitativi di standard previsti. In tali casi, in luogo della cessione delle aree per servizi prescritta ai precedenti commi, può essere disposta la monetizzazione delle aree che sarà determinata tenendo come base i criteri per il calcolo dell'indennità di espropriazione ai sensi della normativa vigente ed oggetto di convenzione, congruando tra i terreni previsti dal piano di comparto e quelli proposti, da valutarsi, questi ultimi, in ragione della metà dei primi.

Tutte le convenzioni e gli atti di cessione stipulati in attuazione del P.R.G. e dei suoi strumenti attuativi, sono sottoposte al trattamento fiscale di cui alla legge 28.06.43 n.666 e art.32 D.P.R. 29.09.73 n.601 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione di imposta ipotecaria e catastale) con riferimento all'art.9 della L.R. 89/98, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Sono fatti salvi i rapporti convenzionali, già in essere, attuativi dei piani di comparto già oggetto di approvazione da parte della G.M.

Progetto Edilizio Unitario

Ai sensi della vigente Legge Regionale e della presente normativa, l'attuazione degli interventi nelle zone assoggettate a Comparto Edilizio è subordinata alla stipula dell'apposita convenzione e all'approvazione, con Deliberazione della G.M., di apposito Progetto Edilizio Unitario costituito dai seguenti elaborati:

inquadramento nello strumento urbanistico generale;

delimitazione del Piano;

aree ed 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;

spazi da destinare agli insediamenti residenziali, produttivi e terziari, precisando la suddivisione delle aree in isolati, lo schema planovolumetrico degli edifici previsti, la configurazione di quelli esistenti con le relative destinazioni d'uso e tipologie edilizie;

edifici esistenti ed in progetto, nonché le aree per le attrezzature di interesse pubblico ed i beni da assoggettare a speciali vincoli o servitù;

rete viaria carrabile e pedonale, gli spazi di sosta e di parcheggio, con la precisazione dei principali dati plano-altimetrici e degli allacciamenti alla viabilità urbana;

progettazione di massima per la realizzazione o l'adeguamento delle reti fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria all'insediamento;

edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia;

norme tecniche di esecuzione e le eventuali prescrizioni speciali;
elenchi catastali delle proprietà comprese nei comparti di intervento e di quelle da espropriare e da vincolare;
previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano.
Schema di convenzione da stipulare con il Comune ai sensi del comma 4 dell'art.23 della L.U.R. 18/83 e s.m.i.
Tutta la documentazione dovrà essere sottoscritta o da tutti i proprietari o dalla maggioranza assoluta dei proprietari valutata in base all'imponibile catastale e riuniti in consorzio.

Art.5 NORME PARTICOLARI PER IL RECUPERO URBANISTICO ED EDILIZIO

Le zone di recupero sono state formate ai sensi e per effetti dell'art.27 della L.U.R. 18/83 e s.m.i. e L.457/78.
Il Piano di Recupero (PR), approvato con delibera di C.C. n.88 del 10/10/2003, è recepito nel presente P.R.G., e ad esso si rimanda per la normativa specifica d'attuazione; tale strumento prevede la disciplina per il recupero degli immobili e delle aree individuate nella tavola di zonizzazione generale del P.R.G.
Le zone di recupero si attuano con interventi diretti pubblici e/o privati o mediante convenzionamento (regolato sulla base delle convenzioni tipo allegate) con i privati singoli o riuniti in Consorzio o Cooperativa. L'attuazione avviene a mezzo di uno o più progetti esecutivi comprendenti almeno un'intera unità minima di intervento assunta nel singolo immobile; quest'ultimo deve intendersi come unità edilizia di singolo alloggio dotato di autonomia interna ed esterna sotto i vari aspetti, distributivo, funzionale, tipologico, stilistico, ecc.

Art.6 VINCOLI DI PIANO¹

e prescrizioni del seguente articolo rientrano tra gli elementi condizionanti ai fini del computo delle potenzialità edificatorie.
In tali aree non sono consentite costruzioni, salva la possibilità di computare la superficie di esse ai fini edificatori secondo le previsioni del P.R.G. e secondo le prescrizioni di zona.
Indipendentemente dalla destinazione di cui alle norme di zona, alcune parti del territorio comunale sono soggette alle limitazioni poste dai vincoli sottoelencati.
Tali vincoli sono:

¹ Articolo sostituito in base alle risultanze della Conferenza dei Servizi

1. vincolo di rispetto alla viabilità

come definito nelle tavole di piano e nel rispetto, ove obbligatori, dei limiti fissati dal D.M. 1/4/1968, n°1404 e dal D.Lgs. 285/92 testo in vigore;

2. vincolo di rispetto alle linee elettriche

nel rispetto, ove obbligatori, dei limiti fissati dal Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 21 marzo 1988;

3. vincolo dei beni artistici e archeologici

nel rispetto delle aree e degli immobili di interesse artistico, storico ed archeologico di cui al D.Lgs 22.01.2004 n.42; lo stesso vincolo verrà applicato a quelle aree, da perimetrarsi con provvedimento della Amministrazione Comunale, in cui dovessero verificarsi ritrovamenti rientranti nelle cose tutelate dalla legge citata.

In tali aree, tutti gli interventi che prevedano opere di scavo di qualsivoglia genere dovranno essere sottoposti, previo invio del relativo progetto, all'approvazione preventiva della Soprintendenza Archeologica dell'Abruzzo, che si riserva di:

- valutare la fattibilità delle opere;
- richiedere saggi archeologici preliminari;
- dettare in esito ai saggi ulteriori prescrizioni o modifiche dei progetti a tutela dei resti di interesse archeologico esistenti;
- procedere se del caso all'apposizione di vincoli di inedificabilità, ai sensi del citato D. Lgs n. 42/2004.

4. vincolo idrogeologico

Per gli interventi ricadenti nelle zone perimetrare ai sensi della Carta della Pericolosità del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo sui "Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi" del Territorio Regionale di cui alla D.G.R. n. 1386 del 29.12.2004 e n. 422 del 23.03.2005, si rimanda a quanto previsto dalle N.T.A. del predetto Piano.

5. vincolo di tipo forestale ed idrogeologico "Vincolo Idrogeologico"

Gli interventi ricadenti nelle zone perimetrare ai sensi del R.D. N°3267/1923 e nelle aree vincolate per scopi civici ai sensi dell'art. 1 dello stesso R.D., devono essere denunciati per le necessarie autorizzazioni forestali ai sensi del Decreto attuativo n°1126 del 1926, art.20 combinato t.74 delle vigenti Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale.

6. vincolo paesistico e paesaggistico

in tali zone ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali, del D.Lgs n.42/2004 nonché delle disposizioni contenute nel "Piano Regionale Paesistico", il rilascio del Permesso di Costruire ovvero D.I.A., nonché altre modificazioni dell'ambiente quali taglio di alberi, modificazioni degli assetti dei terreni, ecc., sono subordinati al rilascio del preventivo nulla-osta da parte delle Competenti Autorità.

Nelle fasce di ristretto del torrente Pianello, si applica il disposto di cui all'art. 80 l.r. 18/83 riguardante il centro urbano.²

7. vincolo cimiteriale

Coincide con la perimetrazione riportata sulle tavole di piano; in tale zona, ai sensi della legislazione sovraordinata (art. 338 T.U. leggi sanitarie, di cui al R.D. 27.07.1934 n.1265 così come modificato dal comma 1 dell'art.28 della legge 166/2002) sono ammessi gli interventi previsti dai commi 5 e 7 del succitato art.338 del T.U. Leggi Sanitarie.

8. Aree boscate

Tali aree sono destinate alla salvaguardia di particolari aspetti del territorio, legati alla flora, alla fauna, ad apprezzabili visuali complessive che forniscono un'immagine caratterizzante del territorio e a percorsi pedonali di particolare valore ambientale.

Eventuali tagli di piante forestali disposte in gruppi e/o filari dovranno essere comunque preventivamente autorizzati dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste ai sensi della L.R. n.24/1986.

Sono inoltre vietati interventi di trasformazione d'uso delle aree dell'agro comunale, che allo stato attuale sono boscate e definibili tali per processi di rinaturalizzazione spontanea, unitamente alle aree soggette a rischio geomorfologico ed idrogeologico, per le quali venga contemplata la interdizione di qualsiasi destinazione che implichi attività edificatoria di qualsiasi genere ai sensi delle leggi in vigore (D. Lvo 227/2001 e D. Lvo 42/2001).

Anche nelle aree non sottoposte al vincolo Idrogeologico, eventuali tagli di piante forestali disposte in gruppi e/o filari dovranno essere comunque preventivamente autorizzati dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste ai sensi della L.R. n.24/1986.

All'interno di tale zona non sono permessi interventi edilizi di alcun genere ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria.

9. Verde di rispetto

Costituiscono aree di sedime e/o relitti stradali soggetti a vincolo di inedificabilità assoluta.

Art.7 PREVALENZA DEGLI ELABORATI

Le previsioni di zona contenute negli elaborati a scala minore si intendono prevalenti su quelle a scala maggiore relativamente alle specifiche destinazioni ed alle corrispondenti norme per l'attuazione degli interventi.

² Integrazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.102

In ogni caso, la norma scritta si intende prevalente sull'indicazione grafica.

Art.8 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI**Altezza della Costruzione (H)**

Per H si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro H_f ; essa non deve superare l'altezza massima consentita dalle presenti norme per le diverse zone. Se la sistemazione esterna provocata da rampa di accesso al seminterrato o interrato interessa un solo fronte, essa non concorre alla definizione della media.

Altezza delle Fronti di un Edificio (H_f)

Per H_f si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera, e:

il livello costituito dalla linea inferiore di gronda del tetto, nel caso in cui la pendenza del tetto non superi il 37% (a prescindere dall'abitabilità o meno dei locali sottotetto);

il livello costituito dalla linea avente altezza misurata ai due terzi della proiezione verticale del tetto, nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 37% (a prescindere dall'abitabilità o meno dei locali sottotetto);

il livello costituito dalla linea superiore definita dal piano di calpestio se l'edificio è coperto a terrazzo.

Nel caso di edifici esistenti in cui il piano di calpestio sia inferiore al piano di sistemazione esterna, la differenza di cui al comma 1 va misurata da tale quota di calpestio.³

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e/o quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20%, ovvero di 2 metri, l'altezza massima consentita per l'edificio. La media delle medie delle altezze così ricavate, non deve, comunque, superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a m 5.

³ Integrazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.102

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i 3,00 m ed in riporto i 2,00 m; tali interventi sono ammissibili solo se finalizzati ad opportune soluzioni architettoniche.

Non sono computati, ai fini del calcolo della Altezza (H) dell'edificio, gli extra spessori dei tamponamenti orizzontali e dei solai, superiori, nella parte non strutturale, a cm 10 e fino ad un massimo di ulteriori cm 15, qualora il maggior spessore contribuisca in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica ed al contenimento dei consumi energetici, e comunque secondo quanto definito nella deliberazione di C.C. n.30 del 19/11/2002.

In occasione di ampliamenti, ristrutturazioni, adeguamenti sismici o modifiche di facciate, ove strettamente necessari ad una migliore sistemazione dei prospetti o al raggiungimento di minime caratteristiche di abitabilità/agibilità degli ambienti, e ferme restando le prescrizioni per le singole zone di intervento, sono ammessi lievi incrementi nell'altezza delle facciate, fino ad un innalzamento max di 0,60 m delle linee di imposta delle coperture esistenti, quando ciò comporti anche un corrispondente incremento dell'altezza dei vani dei piani sottostanti per il loro adeguamento alla normativa igienico sanitaria della costruzione.

Centro Abitato

Ai fini dell'attuazione della disciplina della circolazione stradale, si intende per Centro Abitato, l'insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada (vedi Nuovo Codice della Strada) (deliberazione di C.C. n.124 del 21/04/1995)

Centro Edificato

Ai fini di quanto previsto negli art. 16 e seguenti della legge 22.10.1971 n.865, il centro edificato è delimitato, per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non possono essere compresi nel perimetro dei centri edificati gli insediamenti sparsi e le aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione.

Centro Urbano

Si intende per Centro Urbano:

il territorio corrispondente alle zone classificate come A, B, D ed F (D.M. LL.PP. 02.04.68) del Piano Regolatore vigente e comunque il territorio integralmente o parzialmente edificato e provvisto delle opere di urbanizzazione primaria.

Il territorio ricompreso all'interno dei Piani Attuativi adottati e/o approvati.

Distanza dai Confini (Dc)

Si intende per Dc la distanza tra la proiezione a terra del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline, scale esterne, se a sbalzo, e simili (sono ammessi sbalzi massimi non superiori a 2,50 m), e la linea di confine.

Nel caso di scale aperte esterne, la distanza è comunque misurata dall'elemento di sostegno.

Sono compresi nella proiezione a terra i porticati, le verande, le altane, i bow-windows.

La distanza fissata dal P.R.G. è da considerarsi minimo inderogabile.

La distanza di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può comunque essere inferiore a 5,00 m, salvo il caso di costruzioni in aderenza, a confine di proprietà, ove espressamente consentito dalle norme di zona; sono ammesse costruzioni sul limite di zona se comunque viene rispettata la distanza dal confine di proprietà.

Le distanze dal confine si misurano in senso radiale.

Distanza dai Fili Stradali (Ds)

Si intende per Ds, la distanza tra la proiezione a terra del manufatto soggetto a concessione o autorizzazione edilizia, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, scale in aggetto, pensiline e simili (sono ammessi sbalzi massimi non superiori a 2,50 m), e la linea di confine o il filo stradale (ciglio stradale così come definito dal D.M. 1.4.68 n.1404); sono compresi nella proiezione a terra i porticati, le verande, le altane, i bow-windows.

Fatte salve le disposizioni generali del DPR 495/92, all'interno dei centri edificati è stabilito dal presente P.R.G. un minimo assoluto.

Per garantire una maggiore organicità del costruito è consentito, in tutte le zone omogenee, l'allineamento delle recinzioni a quelle viciniori, ove esistenti.

Distanza tra le Fronti degli Edifici (Df)

Per Df si intende la distanza minima tra le proiezioni a terra dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, scale in aggetto, pensiline e simili con aggetto inferiore a 2,50 m.

Salvo maggiori distanze stabilite per le diverse zone, si applicano le distanze minime fissate nell'art.9 del D.M. 1444/68.

Le distanze tra fabbricati si misurano in senso ortogonale tra le pareti che fronteggiano e non in senso radiale come diversamente stabilito per le distanze dai confini.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc.) salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un terzo della loro larghezza.

Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza

minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative a vani accessori. La distanza tra due costruzioni non può essere inferiore a m 10, salva diversa specifica indicazione del P.R.G. o dei suoi strumenti attuativi.

Indice di Piantumazione (Ip)

Per Ip si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro o unità di superficie nelle singole zone, la cui piantumazione è di responsabilità e a carico del soggetto titolare degli interventi previsti nel piano e costituisce condizione necessaria per il rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità degli edifici.

Indice di Fabbricabilità Fondiaria (IF)

Si intende per IF il rapporto tra la Superficie Edificabile (Se) (o il Volume (V) per le zone agricole) realizzabile (o esistente) e la SF. E' l'indice che si applica alla superficie fondiaria (SF) per ottenere la Se (o il V) edificabile sui singoli lotti, sia nei casi di intervento edilizio diretto, sia nei casi di piano attuativo o P.E.U.

Indice di Fabbricabilità Territoriale (IT)

Si intende per IT il rapporto tra la Superficie Edificabile (Se) (o il Volume (V) per le zone agricole) realizzabile (o esistente) e la ST. E' l'indice che si applica alla superficie territoriale (ST) per ottenere il Volume (V) edificabile nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico esecutivo o la redazione di progetto edilizio unitario esteso ad un comparto del P.R.G.

Lunghezza Massima delle Fronti (Lm)

Per Lm si intende la più lunga delle proiezioni di una fronte edilizia continua anche se a pianta spezzata o mistilinea.

Numero dei Piani (N)

Per N si intende il numero dei piani abitabili o agibili, compreso l'eventuale piano di ritiro ed il seminterrato, qualora abitabile

Parcheggio Pubblico (Pp)

Si intende per parcheggio pubblico (Pp) lo spazio per la sosta di auto di cui al DM 2/04/68 n° 1444 effettivamente e sempre utilizzabile da tutti i cittadini, immediatamente collegato agli altri spazi pubblici veicolari, individuabile anche lungo le strade quando esse abbiano una larghezza di almeno m 5,00.

Parcheggio Privato (P)

Si intende per parcheggio privato (P) lo spazio per la sosta di auto di cui all'art.41-sexies L.1150/1942 come modificato dall'art.2 della legge 122/89. Detti spazi obbligatori per i minimi di legge e secondo il disposto di zona; sono esclusi dal computo del V e della Se i parcheggi interrati.

Piani Interrati

Si definiscono interrati quei locali che si sviluppano totalmente al di sotto del livello medio della sistemazione del terreno esterna all'edificio o che emergono per un'altezza massima di 1,50 m (compreso il solaio).

I locali dei piani interrati non possono essere adibiti ad abitazione, uffici e attività commerciali o artigianali, diversamente possono essere adibiti a tali usi se vengono rispettate le norme igienico sanitarie, antincendio e di sicurezza in genere. I locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti tecnologici e di riscaldamento, debbono rispettare tutte le norme specifiche vigenti (D.P.R. n.1391/1970, D.Lgs. n.152/2004, D.M. del 5.7.1975 e D. Lgs. n.8112008)⁴.

Le superfici a destinazione diversa da deposito, ripostiglio, cantine e simili, autorimesse singole o collettive, sono conteggiate ai fini della superficie edificabile.

Per evitare inconvenienti di carattere igienico, nel caso in cui il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque stesse che a giudizio del Sanitario AUSL sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

I locali classificati come interrati non possono emergere per un'altezza media superiore a mt.1,50 dalla sistemazione esterna del terreno estesa per almeno tre metri dal perimetro esterno del fabbricato; il computo, ai fini della determinazione dell'interramento, deve essere riferito all'intero piano interessato; è fatta salva la possibilità di identificare parti di uno stesso piano che per le loro caratteristiche di autonomia, destinazione d'uso e di parziale emergenza possono essere considerate come seminterrate e computate come tali.

Per le parti totalmente interrate dei locali è ammessa la costruzione in aderenza o sul confine di proprietà, inoltre quando la costruzione interrata non concorre al calcolo del volume e non è abitabile essa può coprire tutta l'area interessata mentre dai confini verso le aree pubbliche è ammessa la costruzione a 3,00 m (oppure in aderenza, nel caso di cessione a titolo gratuito di area per servizi pubblici quale verde pubblico, parcheggi, viabilità, attrezzature di interesse generale, ecc.).

Piani seminterrati

Si definiscono seminterrati quei locali che hanno il pavimento ad un livello più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno e che emergono in altezza per più di 1,50 m.

I seminterrati possono essere abitabili qualora l'altezza interna dei locali non sia inferiore a 2,70 m e quando non meno di un terzo dell'altezza del

⁴ Riferimenti normativi corretti in seguito alle risultanze della Conferenza dei Servizi

locale sia al di sopra del livello del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno.

Per l'abitabilità devono essere inoltre soddisfatte tutte le condizioni relative all'areazione e alle dimensioni.

Può essere consentita per i seminterrati l'uso di abitazione diurna, purché siano, altresì, rispettate le seguenti condizioni specifiche:

pavimento più elevato del livello massimo delle acque del sottosuolo almeno di 1,00 m;

muri e pavimenti protetti, mediante materiali idonei di impermeabilizzazione, contro l'umidità del suolo;

finestre di superficie totale superiore a 1/10 della superficie del pavimento con almeno mt.0,80 di altezza sul livello del terreno circostante aprentesi all'aria libera.

I locali classificati come seminterrati non possono emergere per un'altezza media superiore ai 2,00 m dalla sistemazione esterna del terreno estesa per almeno tre metri dal perimetro esterno del fabbricato; il computo, ai fini della determinazione del seminterrato, deve essere riferito all'intero piano interessato; è fatta salva la possibilità di identificare parti di uno stesso piano che per le loro caratteristiche di autonomia, destinazione d'uso e/o di interramento possono essere considerate diversamente e computate come tali.

Le superfici a destinazione diversa da deposito, ripostiglio, cantine e simili, autorimesse singole o collettive, sono conteggiate ai fini della superficie edificabile.

Rapporto di copertura (Rc)

Per RC si intende il rapporto tra la superficie copribile di un edificio e la superficie fondiaria (SF). Essa deve essere misurata considerando quale superficie copribile quella di seguito definita (SC).

Sottotetti

I locali ricavati sotto le falde dei tetti con copertura inclinata possono essere classificati abitabili o non abitabili.

Nei locali sottotetto, ricavati entro i limiti di altezza massima di 3,60 m tra l'intradosso del colmo di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, a meno che non abbiano conformazione e requisiti idonei all'uso residenziale (altezza media non inferiore a 2,70 m purché nessuna parte abbia altezza inferiore a 1,80 m) possono consentirsi utilizzazioni per volumi tecnici o per locali da sgombero (soffitte ecc.).

In tal caso l'altezza media dovrà comunque essere inferiore a ml. 2,40.

Gli spazi di sottotetto sono in ogni caso abitabili se aventi una superficie maggiore di 9,00 mq compresa entro lo spazio volumetrico di altezza media non inferiore a 2,70 m misurata da un minimo nel punto più basso di 1,80 m. Tali superfici verranno conteggiate, al lordo delle murature che le delimitano, ai fini della superficie edificabile e del volume. Quando queste superfici superano il 50% della superficie lorda del piano sottotetto,

questo costituirà piano abitabile ai fini del conteggio del numero complessivo di piani (N).

Le costruzioni che per varie ragioni sono rimaste interrotte possono essere completate per le parti esistenti (tamponatura e rifinitura), a patto che siano dotate di coperture a terrazzo e/o a tetto a falde, e che comunque siano state condonate e/o autorizzate a suo tempo.

I sottotetti in ogni caso, oltre alle dimensioni, al volume d'aria disponibile, all'illuminazione e alla ventilazione, devono avere i solai di copertura protetti da un rivestimento coibente e da un controsoffitto con interposta intercapedine idoneo ad assicurare l'isolamento termico prescritto dalle norme per il contenimento dei consumi energetici.

L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto non abitabili possono essere realizzate con apertura ricavata a filo del piano di falda, sui timpani e comunque sulle pareti verticali esterne, nel rapporto massimo di mq.0,80 per ogni locale direttamente interessato.

Possono realizzarsi terrazzi e balconate stenditoio con relativo accesso nel rapporto massimo di mq. 7,00 per ogni locale direttamente interessato e/o unità immobiliare. In tal caso ai fini dell'altezza minima non verrà considerata la sezione su detto terrazzino o balconata.

I locali sottotetto aventi destinazione diversa da soffitta e servizi tecnici o coperti con abbaini, laddove essi generino una altezza adeguata, devono essere computati nella superficie edificabile o nelle altre quantità edilizie consentite.

L'accesso ai locali sottotetto è sempre consentito, anche per mezzo di scale interne, a prescindere dalla specifica destinazione d'uso degli stessi.

Le scale esterne sono ammesse, nel caso di sottotetti non abitabili, se poste su cortili interni e semprechè risultino compatibili con il decoro dell'edificio. Essi sono tenuti al solo rispetto delle distanze tra l'elemento di sostegno e i confini e/o fabbricati fonteggianti.

Spazi interni agli edifici (Si)

Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per la lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

In particolare:

Patio: si intende patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt 6,00 a pareti circostanti di altezza non superiore a mt 4,00;

Chiostrina: si intende chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 15 e con normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3;

Cavedio: si intende cavedio uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e di passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a 1,00 mq, sul quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza, attrezzato con una scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

Superficie coperta di un edificio (SC)

Per SC si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate che concorrano alla determinazione del volume (V).

Superficie edificabile (Se)

Per Se si intende la somma delle superfici lorde edificabili di tutti i piani dell'edificio, con esclusione degli extra spessori dei tamponamenti perimetrali e dei muri perimetrali portanti superiori a 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 30 cm, qualora il maggior spessore contribuisce in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica ed al contenimento dei consumi energetici calcolata, in relazione all'area del lotto di pertinenza (SF), che dà luogo all'indice di utilizzazione fondiaria (UF), nel seguente modo: $UF = Se/SF$.

Sono esclusi dal computo della Se i locali adibiti ad autorimesse, con spazio per il parcheggio non inferiore al minimo stabilito dalla L 122/89 e nei limiti di cui alla definizione di Parcheggio Privato.

Sono escluse altresì:

le superfici dei locali interrati o seminterrati adibiti a ripostigli e cantine

le superfici dei locali non abitabili del sottotetto

le superfici dei locali interrati o seminterrati, destinate ad attività produttive già assentite sulla base di precedenti normative comunali;

le superfici dei terrazzi scoperti e quelle relative agli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, scale esterne, parti porticate (fino al 40%⁵ della Se), delle verande e delle altane, quando non siano computabili ai fini della SU, le strutture mobili quali chioschi e gazebo ornamentali⁶;

i locali e le superfici riservate ai servizi tecnologici e ad impianti quali: centrali termiche, immondezzai, cabine elettriche, idriche.

Le strutture funzionali dell'edificio quali: vano scala (interno), vano ascensore, androni, ecc., vanno computati nella superficie edificabile per 1/2 dell'effettivo spazio occupato per ogni piano.

Superficie Fondiaria (SF)

Per SF si intende, in generale, quella risultante sottraendo alla ST la nuova viabilità di piano e le altre superfici destinate ai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

⁵ Ridotto a seguito di prescrizione della Sez. Urbanistica Provinciale

⁶ Integrazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.102

Nel caso dei comparti di attuazione o di singoli lotti la cui utilizzazione edificatoria è subordinata a convenzionamento, così come individuati dal P.R.G., anche ai fini dell'applicazione del disposto dell'art. 26, L.U.R. 18/83, per SF si intende l'intera superficie compresa nel perimetro di detti comparti (o lotti soggetti a convenzione), utilizzabile ai fini della determinazione delle quantità edilizie o delle superfici utili realizzabili, al netto unicamente della viabilità pubblica e delle sedi di impianti a rete di pubblico interesse esistenti, delle proprietà demaniali.

Nel caso dell'intervento edilizio diretto la SF si identifica con l'area edificabile.

Superficie Fondiaria Residua (SFR)

Per SFR si intende quella risultante sottraendo alla SF di singoli lotti la cui utilizzazione edificatoria è subordinata a convenzionamento le superfici destinate ai servizi pubblici comprese negli stessi lotti.

Superficie residua (SR)

Per SR si intende la superficie che rimane sottraendo alla SF la SC.

Superficie destinata alle Opere di Urbanizzazione Primaria (Su1)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria, secondo le quantità minime fissate dalle leggi vigenti e dagli strumenti sovraordinati e nel rispetto delle quantità stabilite zona per zona dalle presenti norme.

Superficie destinata ad Opere di Urbanizzazione Secondaria (Su2)

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione secondaria, secondo le quantità minime fissate dalle leggi vigenti e dagli strumenti sovraordinati e nel rispetto delle quantità stabilite zona per zona dalle presenti norme.

La quantità di aree da destinarsi a spazi pubblici non potrà in ogni caso essere inferiore ai totali previsti, pur ammettendosi una diversa distribuzione per le diverse categorie di servizio.

Superficie Utile (SU)

Per SU si intende la somma delle superfici nette di tutti i piani, delimitata dal perimetro interno delle murature esterne, escludendo le cantine, i depositi e le autorimesse, se completamente interrate, i porticati a piano terra le verande e le altane (fino al 40%⁷ della SC), i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati, e i servizi tecnici.

Superficie Territoriale (ST)

Per ST si intende quella riferita ai piani urbanistici esecutivi (Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Piano di Recupero, Piano per

⁷ Ridotto a seguito di prescrizione della Sez. Urbanistica Provinciale

l'Edilizia Economica e Popolare, Comparti Edilizi), o la superficie minima d'intervento necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo o per l'attuazione dei Progetti Edilizi Unitari (PEU), sempre secondo le indicazioni del P.R.G.

La superficie territoriale rappresenta l'area complessiva formata dalla somma della superficie fondiaria (SF) e delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Volume di un Edificio (V)

Per V si intende il volume totale di un edificio computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione degli extra spessori dei tamponamenti perimetrali e dei muri perimetrali portanti, superiori a 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 30 cm, nonché dei tamponamenti orizzontali e dei solai, superiori, nella parte non strutturale, a 10 cm e fino ad un massimo di ulteriori 15 cm, qualora il maggior spessore contribuisce in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica ed al contenimento dei consumi energetici.

Si consente la sommatoria dei volumi tra le stesse zone omogenee anche con diversi indici.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume:

il volume entro terra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a residenza, uffici o attività produttive.

i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili secondo le definizioni ed i limiti della presente normativa, i porticati (fino al 50% della Se), i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, limitatamente alla parte emergente dalla linea di gronda, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

le scale di sicurezza definite come strutture di collegamento verticale, interne o esterne al fabbricato, necessarie ed obbligatorie per consentire l'utilizzazione del fabbricato stesso in relazione alle norme prescrittive vigenti. Sono compresi nella definizione i corpi accessori necessari alla sua qualificazione, quali le canne di aerazione ed i vani filtro provvisti di porte tagliafuoco.

gli ascensori ed in genere le opere volte al superamento delle barriere architettoniche.

i volumi seminterrati che sporgano fuori terra non più di 1,50 m ed abbiano destinazione non abitativa.

Per porticati o porzioni di essi, sottotetti e volumi tecnici, quando la volumetria da essi racchiusa sia in aggiunta a quella ammessa per la zona, è istituito un vincolo di destinazione con divieto di qualsiasi genere di chiusura, tramezzatura o differente uso degli stessi.

Le strutture funzionali dell'edificio quali vano scala (interno), vano ascensore, androni, ecc., vanno computati per 1/2 dell'effettivo spazio occupato per ogni piano.

Qualsiasi costruzione situata su un'area in pendio non può sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzabile sulla stessa area se pianeggiante; qualora la differenza di quota tra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfalsamento di almeno un piano, la costruzione dovrà svilupparsi a gradoni, secondo l'andamento del terreno, nel modo più opportuno per non superare mai la massima altezza consentita, misurata dalla media ponderale delle singole altezze delle fronti; tale altezza massima sarà comunque considerata ammissibile semprechè la soluzione architettonica risulti soddisfacente

CAPO II – ZONE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Art.9 DISPOSIZIONI GENERALI

Il territorio comunale, ai fini di un'agevole attuazione delle previsioni del P.R.G., é diviso in zone omogenee per caratteri morfologici, tipologici ed ambientali in genere, secondo la seguente classificazione:

- A Centro Storico
- B1 Residenziale di Completamento
- B2 Residenziale di Completamento delle recenti espansioni
- B3 Completamento dei nuclei urbani e rurali consolidati

- C1 Residenziale di espansione della zona valliva
- C2 Residenziale di espansione della zona collinare

- D1 Produttiva Industriale – Artigianale
- D2 Produttiva Artigianale
- D3 Direzionale – Commerciale – Servizi privati
- D4 Comparti di ristrutturazione edilizia ed urbanistica

- E1 Produttiva Agricola
- E2 Produttiva Agricola Intensiva

- F1 Servizi ed attrezzature d'interesse comune
- F2 Verde Pubblico Attrezzato e Sport
- F3 Attrezzature turistiche e ricreative
- F4 Area cimiteriale
- F5 Area a parcheggio

Aree sottoposte a vincolo o a reiterazione dei vincoli: Perequazione

Per le aree F1, F2 ed F5, soggette a vincolo o alla reiterazione dei vincoli preesistenti, qualora si addivenisse a cessione gratuita delle stesse si potrà, previo convenzionamento, usufruire di un diritto di cubatura pari a 0,05 mq/mq da trasferirsi in altra area edificabile.⁸

⁸ Integrazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.102

Art.10 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI RISPARMIO ENERGETICO ED UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI

Al fine di determinare un corretto e razionale consumo delle fonti energetiche, migliorando concretamente il confort del patrimonio edilizio, sono determinate riduzioni percentuali degli indici di fabbricabilità (territoriale e fondiario), in base alla classe energetica certificata dell'edificio realizzato nella misura indicata nella seguente tabella:

CLASSE ENERGETICA CERTIFICATA	RIDUZIONE PERCENTUALE DELL'INDICE DI FABBRICABILITÀ
Classe A+	0 %
Classe A	2 %
Classe B	6 %
Classe C	8 %
Classe D	10 %

i limiti delle classi energetiche, le caratteristiche termotecniche degli edifici appartenenti alle varie classi e le modalità per la certificazione energetica, sono stabilite con apposito regolamento comunale; in assenza, ovvero nelle more dell'approvazione definitiva dello stesso, non è possibile applicare le percentuali riportate nella tabella di cui sopra, pertanto gli indici di fabbricabilità (territoriale e fondiario) descritti nei parametri seguenti devono intendersi ridotti nella misura percentuale del 10%.

Art.11 ZONA A – CENTRO STORICO

Tale zona, costitutiva del nucleo originario, é destinata alla residenza, alle principali attività culturali e rappresentative ed a quelle attività artigianali, commerciali, del tempo libero e di servizio compatibili col carattere residenziale.

La zona è regolamentata oltre che dalle disposizioni generali contenute nel presente P.R.G., da apposito Piano di Recupero, redatto ai sensi della L.457/78 e della L.U.R.18/83 testo in vigore, approvato con delibera di C.C. n.88 del 10/10/2003, cui si rimanda la normativa di dettaglio.

Il Comune, preventivamente al rilascio delle singoli titoli abilitativi, dovrà verificare la congruenza delle stesse con le disposizioni di cui agli art.7, 8 e 9 del D.M. 1444/68.

Art.12 ZONA B1 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

Tale zona comprende il tessuto urbanistico – edilizio sviluppatosi lungo le principali strade di interesse comunale e sovracomunale della zona valliva soprattutto dal 1970 ad oggi, ed è caratterizzata da una scarsa qualità urbana e da una insufficiente coerenza edilizia.

In essa sono consentite le funzioni residenziali e di servizio alla residenza; le attività non residenziali dovranno comunque essere contenute entro il 35% della SU di ciascuna unità edilizia.

In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto.

Nella zona B1 è ammessa la costruzione di edifici con le seguenti norme:

IF (indice di fabbricabilità fondiaria): 0,90 mq/mq;

Hmax (altezza massima delle costruzioni): 12,50 m

DC (distacco minimo degli edifici dal confine): 5,00 m o in aderenza;

DS (distacco minimo strade): 5,00 m da S.C. – 10,00 m da S.P. e/o S.S. – in generale in accordo con le delimitazioni grafiche;

Df (distacco tra pareti fronteggianti): 10,00 m o in aderenza e comunque secondo il dettato del D.M. 1444/1968⁹;

P (parcheggi pertinenziali): ex L.122/89 pari a 10 mq per ogni 100 mc;

N max (numero massimo di piani): 4;

Ip min (indice di piantumazione minimo): 60/ha;

Per particolari casi di ampliamenti dei fabbricati, può comunque essere consentito l'adeguamento planimetrico degli allineamenti ai fabbricati contigui e/o alle strade, oltre che l'adeguamento delle altezze delle linee di gronda sempre ai fabbricati contigui, e ciò al fine di rendere omogenei profondità e prospetti degli isolati.

Il rilascio del titolo abilitativo rimane subordinato alla destinazione di congrue superfici per parcheggio, ai sensi della vigente legge.

Le pavimentazioni esterne dovranno essere preferibilmente di tipo trasparente onde garantire la permeabilità del suolo. Le pavimentazioni di tipo continuo e/o impermeabile, non potranno superare il 30% della SR.

Non costituiscono elementi stabili le strutture mobili e/o comunque smontabili destinate all'arredamento ed all'abbellimento delle SR quali chioschi, gazebo, grigliati¹⁰. Tali elementi dovranno essere realizzati con materiali di pregio quali legno, ferro lavorato, ecc. La loro copertura dovrà essere realizzata in materiale leggero ed amovibile.

⁹ Integrazione a seguito di prescrizione della Sez. Urbanistica Provinciale

¹⁰ Integrazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.102

E' consentita la sopraelevazione anche per quegli edifici che abbiano una distanza dai confini e dalle strade minore di quella prescritta salvaguardando, comunque, le distanze minime preesistenti, fatti salvi i diritti di terzi.¹¹

Art.13 ZONA B2 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DELLE RECENTI ESPANSIONI

Tale zona comprende il tessuto urbanistico - edilizio sviluppatosi lungo le principali strade di interesse comunale diramantisi nell'area valliva, ed è caratterizzata da una forte discontinuità urbana e da una coerenza edilizia appena sufficiente.

In essa sono consentite le funzioni residenziali e di servizio alla residenza; le attività non residenziali dovranno comunque essere contenute entro il 35% della SU di ciascuna unità edilizia.

In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto.

Nella zona B2 è ammessa la costruzione di edifici con le seguenti norme:

IF (indice di fabbricabilità fondiaria): 0,30 mq/mq;

Hmax (altezza massima delle costruzioni): 7,50 m

DC (distacco minimo degli edifici dal confine): 5,00 m;

DS (distacco minimo strade): 5,00 m da S.C. – 10,00 m da S.P. e/o S.S. – in generale in accordo con le delimitazioni grafiche;

Df (distacco tra pareti fronteggianti): 10,00 m;

P (parcheggi pertinenziali): ex L.122/89 pari a 10 mq per ogni 100 mc;

N max (numero massimo di piani): 2 oltre al piano sottotetto;

Ip min (indice di piantumazione minimo): 60/ha;

Per particolari casi di ampliamenti dei fabbricati, può comunque essere consentito l'adeguamento planimetrico degli allineamenti ai fabbricati contigui e/o alle strade, oltre che l'adeguamento delle altezze delle linee di gronda sempre ai fabbricati contigui, e ciò al fine di rendere omogenei profondità e prospetti degli isolati.

Le pavimentazioni esterne dovranno essere preferibilmente di tipo trasparente onde garantire la permeabilità del suolo. Le pavimentazioni di tipo continuo e/o impermeabile, non potranno superare il 30% della SR.

Non costituiscono elementi stabili le strutture mobili e/o comunque smontabili destinate all'arredamento ed all'abbellimento delle SR. Tali elementi dovranno essere realizzati con materiali di pregio quali legno, ferro lavorato, ecc. La loro copertura dovrà essere realizzata in materiale leggero ed amovibile.

¹¹ Integrazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.102

E' consentita la sopraelevazione anche per quegli edifici che abbiano una distanza dai confini e dalle strade minore di quella prescritta salvaguardando, comunque, le distanze minime preesistenti, fatti salvi i diritti di terzi.¹²

Art.14 ZONA B3 – COMPLETAMENTO DEI NUCLEI URBANI E RURALI CONSOLIDATI

Tale zona interessa il tessuto urbanistico – edilizio, sviluppatosi a diretto contatto con il nucleo storico e nelle contrade lungo le strade extra urbane, caratterizzato da una sufficiente qualità delle costruzioni e coerenza con le caratteristiche ambientali.

In essa sono consentite le funzioni residenziali e di servizio alla residenza; le attività non residenziali dovranno comunque essere contenute entro il 20% della SU di ciascuna unità edilizia.

In tale zona il Piano si attua per intervento edilizio diretto.

Nella zona B3 è ammessa la costruzione di edifici con le seguenti norme:

IF (indice di fabbricabilità fondiaria): 0,40 mq/mq;

Hmax (altezza massima delle costruzioni): 8,50 m

DC (distacco minimo degli edifici dal confine): 5,00 m;

DS (distacco minimo strade): 5,00 m da S.C. – 10,00 m da S.P. e/o S.S. – in generale in accordo con le delimitazioni grafiche;

Df (distacco tra pareti fronteggianti): 10,00 m o in aderenza;

P (parcheggi pertinenziali): ex L.122\89 pari. a 10 mq per ogni 100 mc;

N max (numero massimo di piani): 2 oltre al piano sottotetto;

Ip min (indice di piantumazione minimo): 80/ha;

Le pavimentazioni esterne dovranno essere preferibilmente di tipo trasparente onde garantire la permeabilità del suolo. Le pavimentazioni di tipo continuo e/o impermeabile, non potranno superare il 30% della SR.

Non costituiscono elementi stabili le strutture mobili e/o comunque smontabili destinate all'arredamento ed all'abbellimento delle SR. Tali elementi dovranno essere realizzati con materiali di pregio quali legno, ferro lavorato, ecc. La loro copertura dovrà essere realizzata in materiale leggero ed amovibile.

¹³Per alcune aree di questa zona, appositamente individuate (asterisco) sugli elaborati grafici di PRG l'intervento è subordinato al rilascio di concessione convenzionata per la cessione gratuita al Comune della

¹² Integrazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.102

¹³ Commi aggiunti in seguito all'accoglimento delle osservazioni 1,2,10,12,42,67,90,102

parte del lotto destinata a spazio pubblico, secondo le modalità generali previste e quelle di seguito riportate.

Per tali aree, quando l'intervento preveda una nuova costruzione o un incremento della SU superiore al 10% di quella esistente, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla cessione gratuita al Comune, di fasce, lungo i fronti sulle strade e sugli altri spazi pubblici, aventi profondità non inferiore ai m.3,00 e lunghezza uguale a quella dei fronti stessi; detta cessione non potrà comunque essere inferiore al 10% della SF e potrà riguardare (a giudizio del Comune) aree di proprietà dello stesso titolare, destinate dal piano a servizio pubblico, anche se non contigue alla SF in questione; sono comunque fatti salvi da tale obbligo di cessione i lotti interclusi o residui aventi SF inferiore ai mq 600.

Detta superficie da cedere gratuitamente al Comune si intende utile ai fini del calcolo della SU realizzabile nel lotto.

Per le aree di questa zona ricomprese nella perimetrazione PAI si rimanda al punto 4 dell'art.6 delle presenti norme.

Art.15 ZONA C1 – RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DELLA ZONA VALLIVA

In tali zone è ammessa la costruzione di edifici per la residenza; sono ammessi usi diversi, ma sempre compatibili, nel limite del 35% della SU totale.

Per tale zona il Piano si attua attraverso l'approvazione di apposito strumento particolareggiato ovvero comparto urbanistico, realizzabile anche per interventi successivi (subcomparti), previa approvazione di un piano di comparto (o subcomparto)¹⁴ d'iniziativa privata nel rispetto, e con le modalità, dell'art.26 della L.U.R. 18/83 e s.m.i.

L'attuazione degli interventi é comunque subordinata alla stipula di apposita convenzione, per la realizzazione, e successiva cessione, delle opere di urbanizzazione primaria previste.

Gli oneri relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sono comunque posti a carico dell'interventore e ciò in quanto le trasformazioni territoriali attengono ad aree di nuova urbanizzazione residenziale.

Tutte le convenzioni e gli atti di cessione stipulati in attuazione del P.R.G. sono sottoposte al trattamento fiscale di cui alla legge n.133/2008¹⁵ (imposta di registro in misura fissa ed esenzione di imposta ipotecaria e catastale) con riferimento all'art.9 della L.R. 89/98, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

L'edificazione dovrà comunque avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

IT (indice di fabbricabilità territoriale): 0,50 mq/mq;

¹⁴ Integrazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.102

¹⁵ Rif. Normativi corretti in base a prescrizione provinciale

Hmax (altezza massima delle costruzioni): 9,00 ¹⁶ m

DC (distacco minimo degli edifici dal confine): 5,00 m o in aderenza secondo le tavole di dettaglio;

DS (distacco minimo strade): 5,00 m da S.C. – 10,00 m da S.P. e/o S.S. – in generale in accordo con le delimitazioni grafiche;

Df (distacco tra pareti fronteggianti): 10,00 m o in aderenza;

P (parcheggi pertinenziali): ex L.122/89 pari a 10 mq per ogni 100 mc;

N max (numero massimo di piani): 3;

Ip min (indice di piantumazione minimo): 60/ha;

Le pavimentazioni esterne dovranno essere preferibilmente di tipo trasparente onde garantire la permeabilità del suolo. Le pavimentazioni di tipo continuo e/o impermeabile, non potranno superare il 30% della SR.

Non costituiscono elementi stabili le strutture mobili e/o comunque smontabili destinate all'arredamento ed all'abbellimento delle SR. Tali elementi dovranno essere realizzati con materiali di pregio quali legno, ferro lavorato, ecc. La loro copertura dovrà essere realizzata in materiale leggero ed amovibile.

Art.16 ZONA C2 – RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DELLA ZONA COLLINARE

In tali zone è ammessa la costruzione di edifici per la residenza; sono ammessi usi diversi, ma sempre compatibili, nel limite del 30% della SU totale.

Per tale zona il Piano si attua attraverso l'approvazione di apposito strumento particolareggiato ovvero comparto urbanistico, realizzabile anche per interventi successivi (subcomparti), previa approvazione di un piano di comparto (o subcomparto)¹⁷ d'iniziativa privata nel rispetto, e con le modalità, dell'art.26 della L.U.R. 18/83 e s.m.i.

L'attuazione degli interventi é comunque subordinata alla stipula di apposita convenzione, per la realizzazione, e successiva cessione, delle opere di urbanizzazione primaria previste.

Gli oneri relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sono comunque posti a carico dell'interventore e ciò in quanto le trasformazioni territoriali attengono ad aree di nuova urbanizzazione residenziale.

Tutte le convenzioni e gli atti di cessione stipulati in attuazione del P.R.G. sono sottoposte al trattamento fiscale di cui alla legge 28.06.43 n.666 e art.32 D.P.R. 29.09.73 n.601 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione

¹⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.102

¹⁷ Integrazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.102

di imposta ipotecaria e catastale) con riferimento all'art.9 della L.R. 89/98, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

L'edificazione dovrà comunque avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

IT (indice di fabbricabilità territoriale): 0,30 mq/mq;

Hmax (altezza massima delle costruzioni): 9,00 ¹⁸ m

DC (distacco minimo degli edifici dal confine): 5,00 m o in aderenza secondo le tavole di dettaglio;

DS (distacco minimo strade): 5,00 m da S.C. – 10,00 m da S.P. e/o S.S. – in generale in accordo con le delimitazioni grafiche;

Df (distacco tra pareti fronteggianti): 10,00 m o in aderenza;

P (parcheggi pertinenziali): ex L.122/89 pari a 10 mq per ogni 100 mc;

N max (numero massimo di piani): 3;

Ip min (indice di piantumazione minimo): 60/ha;

Le pavimentazioni esterne dovranno essere preferibilmente di tipo trasparente onde garantire la permeabilità del suolo. Le pavimentazioni di tipo continuo e/o impermeabile, non potranno superare il 30% della SR.

Non costituiscono elementi stabili le strutture mobili e/o comunque smontabili destinate all'arredamento ed all'abbellimento delle SR. Tali elementi dovranno essere realizzati con materiali di pregio quali legno, ferro lavorato, ecc. La loro copertura dovrà essere realizzata in materiale leggero ed amovibile.

Art.17 ZONA D1 – PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Tale zona é destinata alla realizzazione di edifici e spazi attrezzati per le attività artigianali e piccolo industriali a completamento e/o riconversione delle attività esistenti.

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto in conformità di quanto previsto nel piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica approvato con deliberazione di C.C. n.63 del 31/05/2002, recepito nel presente P.R.G. ed a cui espressamente si rimanda per la normativa specifica di riferimento.

E' ammessa la costruzione sul confine di edifici di servizio (cabine elettriche, tettoie per parcheggi, ecc.)

È esclusa qualunque forma di stoccaggio o di accumulazione di materiali (di lavorazione, di commercio o residui) sulla superficie residua affacciante lungo le strade pubbliche.

Nel caso di attività che comportino possibilità di inquinamento di qualunque tipo, il rilascio della concessione edilizia é subordinato alla

¹⁸ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.102

presentazione di un progetto dettagliato degli impianti che, a norma delle vigenti leggi, dimostri la impossibilità di danni all'ambiente.

Nella progettazione di dettaglio dovrà tenersi in conto anche la qualità degli insediamenti (approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili - D.Lgs n.192/2005, ecc. -, cortine verdi perimetrali con funzione di filtro, abaco delle essenze arbustive e di alto fusto da mettere a dimora, ecc.)¹⁹

Art.18 ZONA D2 – PRODUTTIVA ARTIGIANALE DI ESPANSIONE

Tale zona è destinata alla realizzazione di edifici e spazi attrezzati per le attività artigianali, piccolo industriali e commerciali, al fine di rendere congruente e complementare lo sviluppo delle attività produttive con le forti valenze naturalistiche di un'area fortemente relazionata con l'Oasi di Serranella.

In essa è consentita esclusivamente la produzione artigianale di manufatti e lavorati legati alla tradizione locale con esclusione di qualunque forma di inquinamento. Le modalità costruttive dovranno essere congruenti, ove possibile, con quelle fissate per la Zona agricola E.

Per tale area sarà predisposto un P.I.P., cui si rimanda, che comprenderà, in base all'accordo di programma definito con il comune di Altino, una parte del territorio dello stesso comune posta oltre la Fondo Valle Sangro; all'approvazione di tale strumento esecutivo, il Comune di Perano provvederà alla trasmissione dello stesso al comune di Altino che lo applicherà per la parte di propria competenza.

Parametri generali:

Sm (lotto minimo): 1.000 mq

Rc max (rapporto di copertura massimo): 0,40;

Hmax (altezza massima delle costruzioni): 10,00 m, salvo dimostrate esigenze connesse alla produzione;

DC (distacco minimo degli edifici dal confine): 5,00 m;

DS (distacco minimo strade): 10,00 m;

Df (distacco tra pareti fronteggianti): 10,00 m o in aderenza;

V (verde privato): 15% Sf

P (parcheggi privati): 15% Sf;

Ip min (indice di piantumazione minimo): 1/50 mq;

Sono permesse costruzioni per civile abitazione, anche in edificio autonomo ma accessorie all'attività, nel rispetto delle seguenti norme:

¹⁹ Integrazione a seguito di prescrizione provinciale

IF (indice di fabbricabilità fondiaria): 0,15 mq/mq;

Hmax (altezza massima delle costruzioni): 7,50 m

DC (distacco minimo degli edifici dal confine): 5,00 m;

Df (distacco tra pareti fronteggianti): 10,00 m;

E' ammessa la costruzione sul confine di edifici di servizio (cabine elettriche, tettoie per parcheggi, ecc.).

È esclusa qualunque forma di stoccaggio o di accumulazione di materiali (di lavorazione, di commercio o residui) sulla superficie residua affacciante lungo le strade pubbliche.

Nel caso di attività che comportino possibilità di inquinamento di qualunque tipo, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione di un progetto dettagliato degli impianti che, a norma delle vigenti leggi, dimostri la impossibilità di danni all'ambiente.

Nella pianificazione di dettaglio dovrà normarsi anche la qualità degli insediamenti (approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili - D.Lgs n.192/2005, ecc. -, cortine verdi perimetrali con funzione di filtro, abaco delle essenze arbustive e di alto fusto da mettere a dimora, ecc.)²⁰

Art.19 ZONA D3A – PRODUTTIVA ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO

Tale zona è destinata al completamento delle attività artigianali, piccolo industriali e commerciali, esistenti sul territorio; è altresì consentita la trasformazione delle stesse in attrezzature ricreative e di servizio quali alberghi, ritrovi, ristoranti, palestre, ecc.

Parametri generali:

H max: 8,50 m;

Dc min: 5,00 m o in aderenza di altri edifici;

Df min: 10,00 m o in aderenza;

Ds min: 10,00 m;

RC max: 0,40;

Pp min: 50% della SU oppure 80% della SU nel caso di edilizia commerciale.

Sono permesse costruzioni per civile abitazione, anche in edificio autonomo ma accessorie all'attività, nel rispetto delle seguenti norme:

IF 0,05 mq/mq.

E' ammessa la costruzione sul confine di edifici di servizio (cabine elettriche, tettoie per parcheggi, ecc.)

²⁰ Integrazione a seguito di prescrizione provinciale

Accessi ed uscite veicolari dalle aree di parcheggio aventi lunghezza, prima dello sbocco su strade di primaria importanza, non inferiore a ml.15 per ogni 60 posti auto (posto auto = Superficie a parcheggio / 14)

È esclusa qualunque forma di stoccaggio o di accumulazione di materiali (di lavorazione, di commercio o residui) sulla superficie residua affacciante lungo le strade pubbliche.

Nel caso di attività che comportino possibilità di inquinamento di qualunque tipo, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione di un progetto dettagliato degli impianti che, a norma delle vigenti leggi, dimostri la impossibilità di danni all'ambiente.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., anche se di uso esclusivamente residenziale, aventi lotto asservito alla concessione edilizia (o licenza) inferiore a quello min prescritto, è consentito, una tantum, l'ampliamento della SU destinata ad attività produttiva fino ad un max del 30% di quella esistente e comunque tale da non superare un rapporto di copertura RC pari al 50% della superficie del lotto; sono fatti salvi gli altri parametri edilizi e il rispetto dei minimi rapporti di cui al D.M. 1444/68.

Nel caso di attività commerciali andranno rispettati i limiti di cui alla L.R. 11/2008.²¹

Nella progettazione di dettaglio dovrà tenersi in conto anche la qualità degli insediamenti (approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili - D.Lgs n.192/2005, ecc. -, cortine verdi perimetrali con funzione di filtro, abaco delle essenze arbustive e di alto fusto da mettere a dimora, ecc.)²²

Art.20 ZONA D3B – PRODUTTIVA ARTIGIANALE D'ESPANSIONE

In tale zona il Piano si attua attraverso l'approvazione di opportuno strumento particolareggiato d'iniziativa pubblica, ovvero comparto urbanistico previa approvazione di un piano di comparto d'iniziativa privata nel rispetto, e con le modalità, dell'art.26 della L.U.R. 18/83 e s.m.i., oppure con l'approvazione di subcomparti d'iniziativa privata costituenti lotti minimi edificabili non inferiori a mq.1.000,00.²³

È possibile la realizzazione di edifici e spazi attrezzati per le attività artigianali, piccolo industriali e commerciali; sono altresì consentite

²¹ Integrazione a seguito di prescrizione provinciale

²² Integrazione a seguito di prescrizione provinciale

²³ Integrazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.102

attrezzature ricreative e di servizio quali alberghi, ritrovi, ristoranti, palestre, ecc.

Parametri generali:

H max: 8,50 m;

Dc min: 5,00 m o in aderenza di altri edifici;

Df min: 10,00 m o in aderenza;

Ds min: 10,00 m;

RC max: 0,40;

Pp min: 50% della SU oppure 80% della SU nel caso di edilizia commerciale.

Sono permesse costruzioni per civile abitazione, anche in edificio autonomo ma accessorie all'attività, nel rispetto delle seguenti norme:

IF 0,05 mq/mq.

E' ammessa la costruzione sul confine di edifici di servizio (cabine elettriche, tettoie per parcheggi, ecc.)

Accessi ed uscite veicolari dalle aree di parcheggio aventi lunghezza, prima dello sbocco su strade di primaria importanza, non inferiore a ml.15 per ogni 60 posti auto (posto auto = Superficie a parcheggio / 14)

È esclusa qualunque forma di stoccaggio o di accumulazione di materiali (di lavorazione, di commercio o residui) sulla superficie residua affacciante lungo le strade pubbliche.

Nel caso di attività che comportino possibilità di inquinamento di qualunque tipo, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione di un progetto dettagliato degli impianti che, a norma delle vigenti leggi, dimostri la impossibilità di danni all'ambiente.

L'attuazione degli interventi é comunque subordinata alla stipula di apposita convenzione, per la realizzazione, e successiva cessione, delle opere di urbanizzazione primaria previste.

Gli oneri relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sono comunque posti a carico dell'interventore e ciò in quanto le trasformazioni territoriali attengono ad aree di nuova urbanizzazione residenziale.

Nella pianificazione di dettaglio dovrà normarsi anche la qualità degli insediamenti (approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili - D.Lgs n.192/2005, ecc. -, cortine verdi perimetrali con funzione di filtro, abaco delle essenze arbustive e di alto fusto da mettere a dimora, ecc.)

Tutte le convenzioni e gli atti di cessione stipulati in attuazione del P.R.G. e dei suoi strumenti attuativi, sono sottoposte al trattamento fiscale di cui alla legge n.133/2008 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione di imposta ipotecaria e catastale) con riferimento all'art.9 della L.R. 89/98, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli

Nel caso di attività commerciali andranno rispettati i limiti di cui alla L.R. 11/2008.²⁴

Art.21 ZONA D4 – DIREZIONALE, COMMERCIALE E SERVIZI PRIVATI

Tali zone, individuate nel recente tessuto urbano vallivo, é destinata alla realizzazione di edifici e spazi attrezzati per le attività connesse all'uso residenziale; sono quindi consentite le attrezzature direzionali, commerciali, ricreative e di servizio quali uffici, alberghi, ritrovi, ristoranti, palestre, attività di artigianato di servizio alla residenza,²⁵ecc..

Nelle aree interessate da vincolo paesistico gli usi consentiti sono comunque limitati dal dettato del Piano Paesistico Regionale vigente ²⁶.

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto.

Parametri generali:

DC (distacco minimo degli edifici dal confine): pari ad H/2 con un minimo di m 5,00;

Df (distacco tra pareti fronteggianti): pari ad H con un minimo di m 10,00 o in aderenza;

DS (distacco minimo strade): 10,00 m;

RC max (rapporto di copertura massimo): 0,30;

IF (indice di fabbricabilità fondiario): 0,65;

V (verde privato minimo): 15% Sf

Ip min (indice di piantumazione minimo): 1/50 mq;

Pp (parcheggio privato di uso pubblico minimo): 25% Sf

P (parcheggi privati minimo): 10% Sf;

Nel caso di attività commerciali andranno rispettati i limiti di cui alla L.R. 11/2008.²⁷

Nella progettazione di dettaglio dovrà tenersi in conto anche la qualità degli insediamenti (approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili - D.Lgs n.192/2005, ecc. -, cortine verdi perimetrali con funzione di filtro, abaco delle essenze arbustive e di alto fusto da mettere a dimora, ecc.)²⁸

²⁴ Integrazione a seguito di prescrizione provinciale

²⁵ Integrazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.33

²⁶ Integrazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.33

²⁷ Integrazione a seguito di prescrizione provinciale

²⁸ Integrazione a seguito di prescrizione provinciale

Sono permessi interventi per civile abitazione accessorie all'attività, all'interno dei volumi totali e per superfici non superiori al 30% del totale della SU.

Art.22 ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE INDICAZIONI GRAFICHE DI ZONA

Per le attività produttive e di servizio, esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., poste al di fuori delle zone appositamente individuate e segnalate nelle cartografie²⁹ è consentito l'ampliamento dei soli impianti produttivi o di servizio (con esclusione di uffici, residenza e locali commerciali, se indipendenti) con i seguenti parametri:

IF (indice di fabbricabilità fondiario): 0,90 ³⁰;

SC (superficie coperta) < 1.000 mq

Per gli interventi valgono altresì tutte le altre limitazioni e le modalità costruttive previste per la zona.

Nelle aree interessate da vincolo paesistico gli usi consentiti sono comunque limitati dal dettato del Piano Paesistico Regionale vigente.³¹

Nella progettazione di dettaglio dovrà tenersi in conto anche la qualità degli insediamenti (approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili - D.Lgs n.192/2005, ecc. -, cortine verdi perimetrali con funzione di filtro, abaco delle essenze arbustive e di alto fusto da mettere a dimora, ecc.)³²

Art.23 ZONA D5- COMPARTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Tali aree hanno la finalità di creare dei nuclei di riferimento nel tessuto urbano diffuso a valle, accorpendo vari episodi edilizi. Tali aree assumono una notevole importanza nodale rispetto al tessuto urbano esistente, in quanto la loro ristrutturazione persegue una migliore interconnessione fra ambiti di zona congruenti ed un più corretto utilizzo degli involucri edilizi.

Il comparto, realizzabile anche per interventi successivi (subcomparti) ³³, è attuato secondo le procedure previste dall'art. 30/bis della L.U.R. 18/83 testo in vigore

Le linee guida per la riqualificazione sono:

²⁹ Integrazione a seguito di prescrizione provinciale

³⁰ Indice modificato a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione n.68

³¹ Integrazione a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.87

³² Integrazione a seguito di prescrizione provinciale

³³ Integrazione a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.41,47 e 62

Creazione di aree scoperte polifunzionali di aggregazione.

Realizzazione di edificio/i polifunzionale/i da destinarsi a residenza e servizi di interesse.

Riqualficazione ed arredo dell'intera area con particolare attenzione alla creazione di idonei spazi per parcheggi privilegiando le pavimentazioni trasparenti e l'inserimento del verde.

Complessivamente l'indice di utilizzazione fondiaria delle aree non potrà superare 0,90 mq/mq. Il numero di piani non potrà essere superiore a 4 e la distanza tra gli edifici non inferiore ad Hmax (altezza dell'edificio più alto); per gli ulteriori parametri urbanistici si applica quanto previsto all'art.12 (zona B1).

Art.24 ZONA E1 – PRODUTTIVA AGRICOLA

E' definita come tale quella zona agricola che per caratteristiche geo-pedologiche, chimiche e di dotazioni infrastrutturali riveste un ruolo determinante per l'economia comunale e di zona.

In essa l'edificazione è disciplinata dagli artt. 68 e segg. della L.U.R. 18/83 (testo in vigore) con la precisazione che per i manufatti connessi alla conduzione del fondo la consistenza minima dello stesso non può intendersi inferiore a 10.000 mq, con applicazione di un indice max pari a 0,01 mq/mq e con possibilità realizzativa del manufatto fino a un massimo di 600 mq.

Al fine di tutelarne la destinazione agricola, nel caso di nuova costruzione residenziale, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione di dichiarazione sul tipo dell'attività aziendale e sulle prospettive di sviluppo.

L'edificazione è altresì assoggettata, per gli edifici destinati alla residenza, ai seguenti limiti:

Sm (lotto minimo): 10.000 mq; è fatta salva per i coltivatori agricoli a titolo principale la possibilità di utilizzare la facoltà dell'accorpamento e di localizzazione di nuovi edifici su lotti aventi dimensione inferiore alla suddetta Sm;

IF (indice di fabbricabilità fondiaria): 0,03 mc/mq. (Vmax del singolo edificio = 800 mc.)

Hmax (altezza massima delle costruzioni): 7,50 m;

DC min: 5,00 m o 0 in aderenza ad altro edificio;

Df (distacco tra le pareti fronteggianti): 10,00 m o in aderenza;

DS (distacco minimo dalle strade): 5,00 m da strade interpoderali, e vicinali, così classificate dal C.C.;

DS (distacco minimo dalle strade): dalle altre strade pubbliche secondo il DPR 495/1992 così, come modificato dal DPR 147/93.

Per gli edifici esistenti, nel rispetto dei limiti di altezza e di distanza definiti, sono ammessi ampliamenti, una tantum, fino al 20% della SU abitabile

esistente, con un max di mq 60, indipendentemente dalla dimensione della SF e con rispetto dei limiti sopra definiti.

E' consentita la sopraelevazione anche per quegli edifici che abbiano una distanza dai confini e dalle strade minore di quella prescritta salvaguardando, comunque, le distanze minime preesistenti.

Per gli edifici rurali abbandonati, ai sensi dell'art. 69 lett. c) della L.U.R. 18/83 testo in vigore, e da individuarsi con idonea documentazione, sono consentite destinazioni diverse, ma congruenti con il tessuto agricolo dell'area. Essi potranno essere destinati, oltre che alla residenza, ad attività ricettive, di ristorazione e di servizio. Gli interventi consentiti devono scaturire da un compiuto progetto edilizio unitario.

Modalità costruttive

Coperture:

per gli edifici residenziali sono ammesse prevalentemente coperture con tetto a falde e con manto finale in laterizio, sono esclusi tutti gli altri materiali; non sono ammesse coperture piane salvo che per la copertura di locali tecnici e accessori nel limite del 10% della SC totale;

Gronde e pluviali: sono ammessi in rame o in altro materiale opportunamente verniciato nei colori verde scuro, testa di moro o in quello dell'eventuale paramento esterno;

Facciate esterne:

la finitura delle facciate esterne sarà realizzata o in muratura di mattoni pieni facciavista o con intonaci in malta cementizia colorati in bianco o nelle tonalità del beige; sono esclusi rivestimenti in piastrelle di qualunque tipo, listelli ceramici e non, ecc.; sono altresì esclusi rivestimenti in materiali sintetici (quali rullati, graffiati in quarzo plastico, ecc.) ed in altri materiali non direttamente riferibili alla tradizione costruttiva locale;

Infissi esterni:

potranno essere realizzati in legno o in altro materiale metallico purchè verniciato;

Pavimentazioni esterne:

le pavimentazioni esterne saranno realizzate prevalentemente con sistemi permeabili (cioè con sottofondo in sabbia, pietrisco, ecc.; e con lastricati o mattonati posati senza cementazione); sono ammesse pavimentazioni non permeabili (asfalto, cemento, ecc.) per una superficie non superiore al 50% della SC.

Manufatti connessi alla conduzione del fondo (o attrezzature agricole):

sono considerati, in accordo con L.R. 12/99, i ricoveri per attrezzi, macchinari ed animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e smaltimento. Le modalità costruttive dovranno essere strettamente connesse con gli usi e le destinazioni dichiarate. È ammessa, all'interno delle attrezzature, la creazione di bagni di servizio e spogliatoi.

Per la loro realizzazione è necessaria, in generale, una consistenza fondiaria pari a mq.10.000.

Art.25 ZONE F1 – SERVIZI ED ATTREZZATURE D’ INTERESSE COMUNE

Tali zone sono destinate alla realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie, strutture di interesse pubblico generale oltreché al completamento o alla realizzazione di nuove strutture scolastiche e di Interesse Sociale, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia, in campo nazionale e regionale, con il rispetto delle modalità costruttive e con i limiti di distanza e di altezza definiti per la zona B1.

La quantità di aree da destinarsi a spazi pubblici non potrà essere in ogni caso inferiore ai totali previsti, pur ammettendosi una diversa distribuzione per categorie di servizio, dettata dalla necessità di soddisfare le esigenze della collettività. Tali scelte dovranno avvenire nell’ambito della programmazione annuale e/o pluriennale delle OO.PP. o all’atto dell’approvazione dei progetti specifici relativi.

Sono classificate come zone F anche quelle aree che pur rimanendo a destinazione privata, hanno particolare interesse per la collettività, come le Aree di Tutela e rispetto e quelle di Verde privato, ferma restando per esse l’inedificabilità di cui all’art.6.³⁴

Art.26 ZONA F2 – VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E SPORT**Verde Pubblico Attrezzato**

Tali aree sono destinate alla ricreazione, al gioco, allo sport leggero ed al miglioramento del decoro ambientale; la loro dislocazione è tale da consentire la più agevole accessibilità dalle zone residenziali o comunque destinate all’insediamento di nuclei abitativi.

Esse saranno realizzate, con iniziativa pubblica, mista o privata³⁵, con sistemazione del fondo a prato e con il rispetto dell’indice di piantumazione minimo di 80 alberi d’alto fusto per ha.

All’interno di dette aree è consentita la realizzazione di impianti sportivi leggeri quali piste, campi da bocce, ecc. e delle relative attrezzature di servizio.

Eventuali camminamenti potranno essere attrezzati con la posa in opera di lastre o masselli in cemento o pietra naturale di dimensione non superiore a cm 70 x 70 o comunque del tipo permeabile.

E’ consentita la realizzazione di impianti di illuminazione adeguatamente ambientati; è altresì consentita la collocazione di panche ed altri elementi di arredo.

³⁴ Integrazione a seguito di prescrizione provinciale

³⁵ Integrazione a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n.102

Attrezzature Sportive

Nel caso di realizzazione di quelle attrezzature sportive che richiedono una specifica destinazione d'area (campo di calcio, palazzetto dello sport, ecc.), la progettazione, i materiali e le finiture di tutti gli impianti dovranno essere rispondenti alle caratteristiche imposte dalla vigente legislazione in materia e assicurare il miglior rapporto con l'ambiente naturale, con le visuali e con le esigenze di decoro e di funzionalità delle opere pubbliche.

Art.27 ZONA F3 – ATTREZZATURE TURISTICHE E RICREATIVE

In tale zona, intesa come complementare alla limitrofa Riserva Naturale "Oasi di Serranella", sono ammessi gli interventi definiti compatibili dal vigente Piano Regionale Paesistico all'art. 65 delle relative N.T.A. che si intende riportato integralmente.

Il Piano si attua attraverso l'approvazione di apposito strumento particolareggiato ovvero comparto urbanistico, previa approvazione di un piano di comparto d'iniziativa privata nel rispetto, e con le modalità, dell'art.26 della L.U.R. 18/83 e s.m.i.

L'attuazione degli interventi é comunque subordinata alla stipula di apposita convenzione, per la realizzazione, e successiva cessione, delle opere di urbanizzazione primaria previste.

I fabbricati di servizio necessari alle attività ed agli interventi consentiti, dovranno essere comunque rigorosamente conformi alle tipologie storicamente consolidate della zona, le loro modalità costruttive dovranno essere conformi a quelle di cui all'art. 20.

Tali zone sono destinate alla realizzazione di nuove aree attrezzate per il campeggio, per servizi ricettivi in genere e per attività di supporto all'agriturismo.

E' ammessa la realizzazione di ristoranti, aree attrezzate per il gioco e lo sport all'aperto, aree pic-nic, o complessi insediativi con tipologia a bungalow.

Le costruzioni dovranno essere improntate alla massima semplicità ed essere facilmente amovibili, sono vietate fondazioni in cemento armato, tranne quelle strettamente necessarie all'appoggio dei manufatti di servizio.

Dovranno essere inoltre rispettati i seguenti limiti:

Uf max (indice di utilizzazione fondiario): 0,10;

Hmax (altezza massima delle costruzioni): 4,50 m;

DC (distacco minimo degli edifici dal confine): 10,00 m;

DS (distacco minimo strade): 15,00 m;

Df (distacco tra pareti fronteggianti): 10,00 m;

Ip min (indice di piantumazione minimo): 100/ha

P (parcheggio privato minimo): 10% Sf;

Art.28 ZONA F4 – AREA CIMITERIALE

La zona è riservata alle attrezzature cimiteriali da realizzarsi in osservanza della norma vigente; in tale zona, ai sensi della legislazione sovraordinata (art.338 T.U. leggi sanitarie, di cui al R.D. 27.07.1934 n.1265 così come modificato dal comma 1 dell'art.28 della legge 166/2002) sono ammessi gli interventi previsti dai commi 5 e 7 del succitato art.338.

Per salvaguardare le caratteristiche ambientali, l'eventuale abbattimento di alberi ad alto fusto (di altezza sup. a m 3) é subordinato alla preventiva autorizzazione da parte del Corpo Forestale dello Stato, trasmessa al Comune almeno sette giorni prima del taglio.

Art.29 ZONA F5 – AREA A PARCHEGGIO

Tale zona è destinata alla realizzazione di parcheggi pubblici attrezzate con alberature ed altre sistemazioni idonee ad assicurare una buona qualità ambientale e la compatibilità con l'ambiente circostante.

Art.30 EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE DEFINIZIONI GRAFICHE DI ZONA

Tali edifici potranno essere oggetto di interventi così come definito dal D.P.R. 380/01, testo in vigore.

Per consentire interventi tesi ad uniformare il tessuto urbano esistente, nonché l'adeguamento igienico e funzionale, è ammessa la sopraelevazione degli edifici ad un solo piano attraverso la realizzazione di un ulteriore piano nel rispetto, ove possibile, dell'allineamento delle gronde degli edifici vicini, degli allineamenti e delle sagome d'ingombro dell'esistente.

Gli ampliamenti previsti dovranno essere valutati caso per caso e in aderenza agli artt.7, 8 e 9 del D.M. n.1444/1968.³⁶

E' altresì consentito, previo rilascio di apposito permesso di costruire e con le eccezioni di cui al primo comma, il completamento di strutture edilizie già regolarmente assentite, nei limiti quantitativi del progetto originario.

Per gli edifici che ricadono entro le fasce di rispetto stradale gli interventi di cui sopra sono consentiti senza superare l'allineamento esistente.

Per tutte le altre disposizioni valgono quelle definite per le diverse zone di appartenenza.

³⁶ Integrazione a seguito di prescrizione provinciale