



COMUNE DI CORROPOLI

PROVINCIA DI TERAMO

PIANO REGOLATORE ESECUTIVO

OGGETTO

VARIANTE GENERALE

PROGETTISTA

ARCH. FILIPPO DI GIOVANNI



APPROVAZIONI

ELABORATO

B.2 NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

LIVELLO PROGETTUALE

ADOZIONE

DATA

Nov. 2024

COMUNE DI CORROPOLI

Provincia di Teramo

B2. NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Novembre 2024

SINDACO

Dantino Vallese

PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Attilio Ricci

RESPONSABILE AREA TECNICA

Angelantonio Cretone

PROGETTISTA

Filippo Di Giovanni

SOMMARIO

TITOLO 1	DISPOSIZIONI PRELIMINARI.....	1
CAPO 1°	APPLICAZIONE.....	1
ART. 1	OGGETTO	1
ART. 2	AMBITO D'APPLICAZIONE.....	1
CAPO 2°	EFFICACIA.....	2
ART. 3	VALIDITÀ.....	2
ART. 4	EFFICACIA.....	2
ART. 5	DECADENZA DEI TITOLI ABILITATIVI E DELLE CONVENZIONI.....	2
ART. 6	VINCOLI TERRITORIALI DIVERSI.....	3
ART. 7	PRESCRIZIONI DI CARATTERE EDILIZIO: RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	3
ART. 8	FACOLTÀ DI DEROGA.....	4
ART. 9	IMMOBILI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL P.R.E.	4
ART. 10	TITOLI ABILITATIVI PRECEDENTI ALLA DATA D'ADOZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.E.	5
CAPO 3°	CARATTERI GENERALI DEL P.R.E.	5
ART. 11	ELABORATI DEL P.R.E.	5
ART. 12	PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE DEL P.R.E.	7
ART. 13	POTENZIALITÀ EDIFICATORIA DELLE AREE.....	7
ART. 14	MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL P.R.E.	8
CAPO 4°	OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICO	9
ART. 15	STANDARD URBANISTICO.....	9
ART. 16	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	9
ART. 17	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	9
ART. 18	OPERE DI URBANIZZAZIONE GENERALE.....	10
ART. 19	DISCIPLINA DELLE CICLOVIE.....	10
CAPO 5°	DISCIPLINA DEI PARCHEGGI	10
ART. 20	DOTAZIONE DI PARCHEGGI.....	10
ART. 21	CLASSIFICAZIONE DEI PARCHEGGI	11
ART. 22	DIMENSIONAMENTO DEI PARCHEGGI	12
ART. 23	DOTAZIONE DI STALLI	13
CAPO 6°	DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO	14
ART. 24	CLASSIFICAZIONE DELL'USO DEL SUOLO.....	14
ART. 25	CLASSIFICAZIONE DEGLI USI NEGLI IMMOBILI	15
ART. 26	DESTINAZIONI D'USO E CALCOLO DELLO STANDARD.....	17
ART. 27	MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO.....	18
TITOLO 2	DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE	18
CAPO 7°	STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	18
ART. 28	DEFINIZIONE E TIPOLOGIA DEGLI STRUMENTI.....	18
ART. 29	PERIMETRAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI	19
ART. 30	CONVENZIONAMENTO: DEFINIZIONE, OBIETTIVI, CONTENUTI	20
CAPO 8°	CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE, SUDDIVISIONE, PERIMETRAZIONE ED INDIVIDUAZIONE.....	20
ART. 31	SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE	20
ART. 32	CENTRI ABITATI, TERRITORIO URBANIZZATO ED AREE URBANE	21
CAPO 9°	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A - ZONE CULTURALI AMBIENTALI.....	21
ART. 33	ZONE A: DEFINIZIONI E OBIETTIVI DEL PRE.....	21
ART. 34	STATO DI FATTO, AREE LIBERE, DEMOLIZIONI, CROLLI, DEROGHE ART. 12 L 64/1974.....	22
ART. 35	ALTEZZE DEI LOCALI, PIANI INTERRATI E AUTORIMESSE PERTINENZIALI	22
ART. 36	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE ZONE A	23
ART. 37	PRESCRIZIONI GENERALI PER LE ZONE A.....	24
ART. 38	ZONA A1- CENTRO STORICO DI CORROPOLI	25
ART. 39	ZONA A2 - EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE.....	25
ART. 40	ZONA A3 - EDIFICI DI VALORE ARTISTICO-ARCHITETTONICO	26
ART. 41	ZONA A4 - COMPLESSI EDILIZI ED EDIFICI DI INTERESSE TIPOLOGICO- TESTIMONIALE –	26
ART. 42	ZONA A5 - PARCHI E VILLE DI INTERESSE STORICO-CULTURALE O AMBIENTALE -	27
CAPO 10°	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B - CENTRI EDIFICATI DI RECENTE FORMAZIONE CON DOTAZIONE DI URBANIZZAZIONI.....	SUFFICIENTE 28
ART. 43	ZONE B: DEFINIZIONI E OBIETTIVI DEL PRE.....	28
ART. 44	NORME GENERALI SUGLI INTERVENTI EDILIZI IN ZONA B.....	29
ART. 45	ZONA B1 – TESSUTO COMPATTO	30
ART. 46	ZONA B2 – TESSUTO INTENSIVO	31
ART. 47	ZONA B3 – TESSUTO ESTENSIVO.....	32
ART. 48	ZONA B 4 – TESSUTO DI FRANGIA –	33

ART. 49	ZONA B 5 – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA –	34
ART. 50	ZONA B6 – INSEDIAMENTI LINEARI ESTENSIVI –	35
CAPO 11°	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C - AMBITI DA URBANIZZARE IDONEI AL SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE	36
ART. 51	ZONE C: DEFINIZIONI E OBIETTIVI DEL P.R.E.	36
ART. 52	NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI IN AMBITO C	37
ART. 53	ZONA C 1 – INSEDIAMENTI LINEARI -	37
ART. 54	ZONA C 2 – AMBITI SOGGETTI A PRESCRIZIONI ESECUTIVE.....	39
ART. 55	ZONA C 3 – INSEDIAMENTI RESIDENZIALI IN AREE SOGGETTE A PIANI PARTICOLAREGGIATI D'ESECUZIONE VIGENTI/CONVENZIONATI	40
ART. 56	ZONA C 4 – ZONE ERP DI NUOVO IMPIANTO	40
CAPO 12°	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D - AMBITI URBANIZZATI DI COMPLETAMENTO O DI NUOVO IMPIANTO DA DESTINARE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE.....	41
ART. 57	ZONE D: DEFINIZIONI E OBIETTIVI DEL P.R.E.	41
ART. 58	NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI IN ZONA D	42
ART. 59	ZONA D 1 – INDUSTRIALE/ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO	44
ART. 60	ZONA D 2 – COMMERCIALE E DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO	45
ART. 61	ZONA D 3 – TURISTICO RICETTIVO DI COMPLETAMENTO	46
ART. 62	ZONA D 4 – INDUSTRIALE/ARTIGIANALE ASSOGGETTATI A PIANI PARTICOLAREGGIATI D'ESECUZIONE APPROVATI/CONVENZIONATI ALLA DATA DI ADOZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PRE	46
ART. 63	ZONA D 5 – COMMERCIALE/DIREZIONALE ASSOGGETTATI A PIANI PARTICOLAREGGIATI D'ESECUZIONE APPROVATI/CONVENZIONATI ALLA DATA DI ADOZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.E.	46
ART. 64	ZONA D 6 – TURISTICO RICETTIVA ASSOGGETTATI A PIANI PARTICOLAREGGIATI D'ESECUZIONE APPROVATI/CONVENZIONATI ALLA DATA DI ADOZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.E.	47
CAPO 13°	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E – ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO RURALE	47
ART. 65	ZONE E - CONTENUTI E SUDDIVISIONE IN ZONE.....	47
ART. 66	NORME GENERALI E DEFINIZIONI.....	47
ART. 67	INTERVENTI E SOGGETTI ATTUATORI.....	48
ART. 68	NUOVE COSTRUZIONI RURALI.....	49
ART. 69	POTENZIALITÀ EDIFICATORIA IN ZONA E	49
ART. 70	COSTRUZIONI RURALI RESIDENZIALI.....	50
ART. 71	MANUFATTI CONNESSI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO	51
ART. 72	IMPIANTI PRODUTTIVI AGRICOLI.....	51
ART. 73	INTERVENTI SULL'ESISTENTE	52
ART. 74	ZONA E 1 – PRODUZIONE AGRICOLA -	53
ART. 75	ZONA E 2 – ZONA AGRICOLA DI CONTATTO CON IL TERRITORIO URBANIZZATO	54
ART. 76	ZONA E 3 – ZONA AGRICOLA DI DISTACCO E/O MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI.....	55
ART. 77	ZONA E 4 – ZONE AGRICOLE DI SUPPORTO E CONCENTRAZIONE –	56
ART. 78	ZONA E 5 - ZONE AGRICOLE DI RIUSO	58
ART. 79	ZONA E 6 - AREE AGRICOLE DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE	58
ART. 80	ZONA E 6.1 - AMBITI FLUVIALI E DELLA VEGETAZIONE RIPARIALE	58
ART. 81	ZONA E 6.2 - AMBITI DELLA COLLINA	59
CAPO 14°	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F – ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI PUBBLICO INTERESSE	60
ART. 82	NORME GENERALI RIGUARDANTI LE ZONE F	60
ART. 83	ZONA F 1- ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE.....	61
ART. 84	ZONA F2 - AREA CIMITERIALE.....	62
ART. 85	ZONA F3 - ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	64
ART. 86	ZONA F4 – PARCO TERRITORIALE.....	65
CAPO 15°	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE G – ZONE A VERDE.....	67
ART. 87	ZONE G: NORME GENERALI	67
ART. 88	ZONA G 1 - VERDE ATTREZZATO PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO, PUBBLICO O PRIVATO DI USO PUBBLICO	68
ART. 89	ZONA G 2 - VERDE PUBBLICO	70
ART. 90	ZONA G 3 - VERDE PRIVATO VINCOLATO	71
CAPO 16°	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE M– INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'	72
ART. 91	NORME GENERALI RIGUARDANTI LE ZONE M.....	72
ART. 92	ZONA M1 – STRADE ESISTENTI E/O DA POTENZIARE	73
ART. 93	ZONA M2 – STRADE DI NUOVA PREVISIONE.....	73
ART. 94	ZONA M3 – PERCORSI CICLABILI E PEDONALI	74
ART. 95	ZONA M4 – VERDE DI RISPETTO STRADALE E FASCE DI RISPETTO	75
ART. 96	ZONA M5 - PARCHEGGI PUBBLICI E/O DI USO PUBBLICO.....	76
ART. 97	ZONA M6 - STAZIONI DI SERVIZIO ALLA MOBILITÀ E DISTRIBUZIONE CARBURANTI	76

ART. 98	ZONA M7 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI PER AUTOTRAZIONE -	77
CAPO 17°	AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE	79
ART. 99	CAVE E TORBIERE.....	79
ART. 100	ACQUE MINERALI E TERMALI	80
ART. 101	ESTRAZIONI LIQUIDE E GASSOSE	80
CAPO 18°	AREE SOGGETTE A PRESCRIZIONI SPECIALI	81
ART. 102	CAMPEGGI ED AREE DI SOSTA	81
ART. 103	AVIO SUPERFICIE	82
ART. 104	ATTREZZATURE SPORTIVE IN ZONA E.....	83
ART. 105	DETERMINAZIONE ONERI CONCESSORI	84
CAPO 19°	PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE	85
ART. 106	AMBITI SOGGETTI AD ACCORDO DI PROGRAMMA [AP].....	85
ART. 107	PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO [P.R.U.S.T.].....	85
ART. 108	AMBITI SOGGETTI A PRESCRIZIONI ESECUTIVE [APE].....	85
ART. 109	LOTTIZZAZIONE "LATTANZI LA MONTAGNOLA"	86
ART. 110	PROGRAMMA OPERATIVO	86
CAPO 20°	VINCOLI E LIMITAZIONI.....	86
ART. 111	VINCOLI PAESAGGISTICI	86
ART. 112	EMERGENZE ARCHITETTONICHE	86
ART. 113	AREE DI TUTELA ARCHEOLOGICA.....	86
ART. 114	VINCOLO ARCHEOLOGICO	87
ART. 115	VINCOLO IDROGEOLOGICO.....	87
ART. 116	AMBITI DI PROTEZIONE IDROGEOLOGICA	87
ART. 117	PRP A CONSERVAZIONE, SUB ZONA A1: CONSERVAZIONE INTEGRALE	88
ART. 118	PRP C TRASFORMAZIONE CONDIZIONATA, SUB ZONA C1: PARTICOLARE PREGIO AGRICOLO	88
ART. 119	PIANO STRALCIO DI BACINO DIFESA ALLUVIONI – PSDA –	88
ART. 120	PIANO STRALCIO DI BACINO FENOMENI GRAVITATIVI E PROCESSI EROSIVI – PAI –	88
ART. 121	RISPETTO CIMITERIALE.....	88
ART. 122	CASE FUNERARIE.....	89
ART. 123	RECINZIONI E MURI DI CINTA.....	89
ART. 124	CESSIONE DI CUBATURA	89

TITOLO 1 DISPOSIZIONI PRELIMINARI

CAPO 1° APPLICAZIONE

Art. 1 Oggetto

Il Piano Regolatore Esecutivo disciplina e governa l'attività urbanistica nel territorio comunale ai sensi della Lun n°1150/1942, della LR. n°18/1985 e delle altre Leggi nazionali e regionali in materia.

Gli obiettivi del P.R.E. - illustrati nella Relazione Tecnica – sono formulate in armonia con quanto previsto dal Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento.

Il P.R.E. è costituito dagli Elaborati elencati al successivo Capo 3° – Caratteri generali del P.R.E. -.

Art. 2 Ambito d'applicazione

Le previsioni P.R.E. si applicano all'intero territorio comunale e ad ogni opera che comporti mutamento dello stato fisico e d'uso nel territorio comunale di Corropoli.

La Normativa Tecnica ha i contenuti previsti nell'art. 17 della LR 18/83 ed è integrata con il Regolamento Edilizio e con il Regolamento Locale d'Igiene.

Ogni attività che comporti trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale

- è disciplinata dalle presenti NTA, dal Regolamento Edilizio, dal Regolamento d'Igiene, da Leggi, Decreti e Regolamenti nazionali e regionali in materia;
- è subordinata alla certificazione della conformità legale dell'intervento da parte di un progettista abilitato, al Regolamento Edilizio Comunale, a Leggi, Decreti e Regolamenti nazionali e regionali in materia, al conseguimento del giusto titolo abilitativo conformemente al DPR 380/2001.
- sono soggette ad autorizzazione temporanea le opere su suolo pubblico o privato relative ad attività stagionali; in ogni caso non si tratta di opere precarie, in quanto vanno garantite per esse le condizioni di sicurezza, funzionalità e qualità dell'inserimento ambientale riferibili all'attività esercitata.

Per quanto non espressamente normato, l'organo competente, in sede di rilascio o di verifica degli atti concessori comunque denominati, interpreta ed applica la presente normativa.

Per l'applicazione delle norme sulle distanze minime da tenere nell'edificazione, indicate negli articoli successivi, si considerano anche i confini, le strade, i fabbricati, i centri abitati dislocati nei territori dei Comuni confinanti.

Per la realizzazione degli interventi edilizi occorre richiedere apposito Permesso di Costruire o presentare apposita, Segnalazione Certificata Inizio Attività, Comunicazione d'Inizio Lavori e/o altro strumento previsto dalla normativa vigente ottemperando agli oneri, se dovuti, determinati in base alla legislazione regionale vigente in materia. Il Permesso di Costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici le altre Attività Edilizie previste sono regolate dalla normativa specifica.

Per quanto non specificato, si applicano le leggi statali e regionali nei testi vigenti, e segnatamente:

- Testo Unico dell'Edilizia di cui al DPR 6 giugno 2001 n°380 aggiornato con DL 27 dicembre 2002 n°301 convertito con Legge n° 185 del 2002;
- L 17/8/42 n°1150;
- Il Dlgs 42/2004;

- Legislazione regionale in materia di territorio, ambiente, edilizia residenziale;
- Normativa antisismica;
- LR 62/99.
- Legislazione sul contenimento dei consumi energetici;
- Legislazione sanitaria, sull'igiene ed ambientale;
- Legislazione sulla sicurezza e fruibilità degli edifici.

Le definizioni contenute nel presente elaborato prevalgono su ogni altra norma regolamentare comunale qualora interferente.

CAPO 2° EFFICACIA

Art. 3 Validità

Ai sensi dell'art. 12 della LR 18/83 le previsioni del P.R.E. hanno validità giuridica decennale a partire dalla data della sua approvazione,

Nelle zone ove è previsto il vincolo preordinato all'esproprio valgono le limitazioni e le disposizioni legislative in materia.

In caso di mancata corrispondenza tra norma scritta ed elaborato grafico prevale sempre la norma scritta. Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole del P.R.E. in caso di dubbio o di contrasto prevale sempre l'informazione contenuta nelle tavole di maggior dettaglio.

Ai fini di quanto contenuto nelle presenti norme, a partire dalla data di adozione della Variante generale e fino alla definitiva approvazione della stessa, è definito "PRE previgente".

Con l'entrata in vigore della Variante Generale al P.R.E. sono abrogate le disposizioni del P.R.E. previgente ed ogni altra disposizione con essa incompatibile.

Art. 4 Efficacia

Il P.R.E. e la relativa Normativa Tecnica vengono adottati con deliberazione del Consiglio Comunale e sono entrambi soggetti alla procedura di formazione ex artt. 12 e 13 della LR 18/83 nel testo vigente.

Il P.R.E. e la relativa Normativa Tecnica entrano in vigore dalla data di pubblicazione sul BURA.

Dell'avvenuta approvazione del P.R.E. è data notizia a cura del Sindaco e con le procedure di legge ai proprietari degli immobili da espropriare compresi nel piano stesso entro trenta giorni dalla data medesima approvazione.

L'adozione del presente P.R.E. comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla vigente legislazione.

Le previsioni di Piano s'intendono integrate a tutti gli effetti da vincoli, limitazioni e prescrizioni scaturiti da provvedimenti legislativi e regolamenti amministrativi, da previsioni dei Piani sovraordinati, nonché da Piani Attuativi e dai Programmi espressamente richiamati.

Art. 5 Decadenza dei titoli abilitativi e delle convenzioni

Fatto salvo quanto previsto nel successivo articolo 10 "Titoli abilitativi precedenti alla data d'adozione della Variante Generale al PRE", le domande per il rilascio di atti concessori si intendono decadute qualora il richiedente non provveda alla presentazione della eventuale documentazione integrativa richiesta entro e non oltre sei mesi dalla data di notifica dell'assenso al rilascio.

Per le notifiche effettuate prima della data d'adozione della Variante Generale al P.R.E. i sei mesi specificati al punto precedente decorrono dalla data d'adozione.

Le aree soggette a Piani Attuativi adottati o approvati in data anteriore all'adozione della Variante Generale al P.R.E. previgente e fino alla naturale scadenza di detti Piani Attuativi, sono regolate dalle prescrizioni dei piani stessi. Alla scadenza di Piani Attuativi, qualora non attuati, entro 60 giorni dalla richiesta dei soggetti proponenti, il Consiglio Comunale può concedere congrua proroga comunque non superiore a tre anni. Decorso tale termine il Comune può procedere all'esproprio delle aree residue per darne attuazione.

Decorsi i termini della convenzione in essere, la trasformazione edilizia/urbanistica delle aree soggette a Piani Attuativi convenzionati in data anteriore all'adozione della Variante Generale, sarà regolata dalle specifiche norme di zona delle presenti NTA.

Art. 6 Vincoli territoriali diversi

Indipendentemente dalla loro individuazione o meno sulle tavole del P.R.E., hanno efficacia vincoli e limitazioni all'edificabilità apposti dagli Enti competenti secondo le leggi e decreti vigenti in materia, quali: zone di rispetto per: depuratori, elettrodotti, metanodotti, condotte, zone militari, usi civici, ecc., nonché vincoli e prescrizioni ad efficacia diretta derivanti da Pianificazioni sovraordinate di tutela e protezione dell'ambiente e delle bellezze naturali quali: P.P.R., P.T.P., P.A.I., P.S.D.A., ecc.

Nelle aree interessate da beni archeologici individuati dal PTP, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2002 lett. "m" le trasformazioni edilizie ed urbanistiche previste dal P.R.E. sono consentite previa autorizzazione della Soprintendenza Archeologica acquisibile anche attraverso conferenza di servizi.

Gli interventi edilizi ed urbanistici riguardanti i Beni Storico Monumentali ed i loro ambienti, vincolati o comunque tutelati ai sensi della normativa vigente sono consentite previa autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Archeologici Belle Arti e Paesaggio dell'Abruzzo acquisibile anche attraverso conferenza di servizi.

Art. 7 Prescrizioni di carattere edilizio: rapporti con il Regolamento Edilizio

Il complesso delle modalità di conservazione, utilizzo e trasformazione del territorio è disciplinato, oltre che dalle presenti Norme Tecniche Attuazione, dal Regolamento Edilizio Comunale, che ha per specifico oggetto tutte le attività di trasformazione edilizia, infrastrutturale e ambientale, in esecuzione del PRE.

Il Regolamento Edilizio ha inoltre per oggetto - in forma coordinata con le presenti Norme - le procedure tecniche ed amministrative che concorrono in termini qualitativi al risultato finale delle trasformazioni ammesse, ivi comprese le norme igieniche d'interesse edilizio.

Fino all'entrata in vigore dell'adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale al Regolamento Edilizio Tipo Regione Abruzzo (RETRA) - predisposto dalla Regione Abruzzo a seguito di Deliberazione della Giunta Regionale n. 850 del 28 dicembre 2017 di "Recepimento Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all'articolo 4, comma 1 sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sottoscritta in sede di Conferenza Unificata il 20 ottobre 2016 - le presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.E. si coordinano e si integrano con le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) aventi "rilevanza urbanistica" contenute nel RETRA, le quali disposizioni e definizioni si applicano in tutti

i casi e per tutti gli interventi previsti e disciplinati dalla variante Generale la P.R.E. nonché a tutti gli strumenti urbanistici sia attuativi che di dettaglio salvo quanto stabilito nel precedente articolo 4.

Art. 8 Facoltà di deroga

Sono consentite deroghe alle prescrizioni del presente P.R.E. nei limiti e nei termini previsti dalla Legislazione vigente, e in particolare dall'art. 41 quater della L. 17.08.1942 n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni.

Per gli edifici ad uso esclusivamente residenziale, esistenti alla data di adozione del presente P.R.E. e ricadenti nelle zone omogenee B, con un massimo di due piani fuori terra, regolarmente realizzati o condonati, è ammessa la sopraelevazione – per massimo un ulteriore piano – in deroga ai parametri urbanistici stabiliti nelle varie zone. Tale sopraelevazione deve essere contenuta entro l'ingombro planimetrico del fabbricato esistente e l'altezza massima consentita dalle norme di zona, fatte salve le norme del Codice Civile sulle distanze. L'intervento è consentito fino al raggiungimento di una superficie lorda [SI] complessiva dell'intero edificio ad intervento avvenuto non superiore a 250 mq.

Art. 9 Immobili esistenti in contrasto con il P.R.E.

Gli immobili o loro parti in contrasto con il P.R.E. sono quelli esistenti alla data d'adozione della Variante Generale che, per struttura e/o destinazione d'uso, non sarebbe consentito realizzare o conservare ai sensi delle specifiche norme di zona.

Gli immobili esistenti in contrasto con la Variante Generale al P.R.E. potranno subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti norme.

Gli edifici esistenti legittimamente costruiti o in corso di costruzione regolarmente assentiti e per i quali sono iniziati i lavori alla data d'adozione della variante generale al P.R.E. ed aventi superficie lorda complessiva superiore a quella consentita dalle specifiche norme di zona, possono conservare la superficie lorda e cubatura preesistente o assentita anche in caso di demolizione e ricostruzione.

Destinazioni d'uso in contrasto con quelle ammesse dalla Variante Generale al P.R.E. possono essere mantenute purché non producano affluenti e gas nocivi, rumori ed odori molesti non compatibili con le destinazioni d'uso di zona ed in contrasto con le normative vigenti nazionali e regionali. Per gli immobili così destinati sono ammesse esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

Per gli immobili esistenti legittimamente costruiti o in corso di costruzione regolarmente assentiti e per i quali sono iniziati i lavori alla data d'adozione della variante generale al P.R.E., sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- mutamento di destinazione.

Il Piano non ratifica né legalizza costruzioni realizzate in difformità a norme e regolamenti o a progetti approvati anche quando per le stesse siano in corso procedimenti amministrativi o giurisdizionali, salvo quando previsto dalle norme di sanatoria edilizia.

Art. 10 Titoli abilitativi precedenti alla data d'adozione della Variante Generale al P.R.E.

Sono fatti salvi gli atti concessori rilasciati in data anteriore all'adozione della Variante Generale al P.R.E., nel qual caso i relativi lavori dovranno essere completati entro il termine stabilito, senza possibilità di proroga. Gli immobili in corso di costruzione alla data d'adozione della Variante Generale al P.R.E. sono considerati immobili esistenti.

I titoli abilitativi di completamento lavori assumono efficacia esclusivamente se riferiti ad opere di finitura non ultimate nei termini di validità della concessione originaria.

In ogni caso i titoli abilitativi presentati/rilasciati in data anteriore all'adozione della Variante Generale al P.R.E. decadono qualora i lavori non siano stati iniziati nei tempi stabiliti dalle norme o dalla legislazione in vigore.

CAPO 3° CARATTERI GENERALI DEL P.R.E.

Art. 11 Elaborati del P.R.E.

Costituiscono elaborati del Piano Regolatore Esecutivo:

ASF Analisi territoriale

- ASF.1 Sistema Territoriale Infrastrutturale
- ASF.2 Sistema Territoriale Ambientale
- ASF.3 Sistema Urbanistico Sovraordinato
- ASF.4 Trasposizione P.R.P.
- ASF.5 Trasposizione P.T.P.
- ASF.6 Trasposizione R.E.T.E
- ASF.7 Carte dei Vincoli
 - ASF.7A P.A.I.
 - ASF.7B P.S.D.A.
 - ASF.7C Aree esondabili
 - ASF.7D Dati ISPRA - Aree Rischio Alluvione
 - ASF.7E Dati ISPRA - Aree Rischio Frane
 - ASF.7F Vincoli decretati e vincoli ope-legis
- ASF.8 Carta dei Paesaggi
- ASF.9 Mobilità e poli d'attrazione
- ASF.10 Sintesi delle Previsioni Urbanistiche

B Relazioni norme e prescrizioni

- B.1 Relazione Generale
- B.2 Norme tecniche d'attuazione
- B.3 Tabelle relative al computo della capacità insediativa e calcolo degli standards
- B.4 Elenchi catastali delle proprietà da espropriare e da vincolare per l'attuazione del piano
- B.5 Programma delle opere pubbliche e delle urbanizzazioni e calcolo della spesa

C Pianificazione e Programmi

- C.1 Uso del suolo _Intero Territorio 1:10.000
- C.2.1 Uso del suolo _Quadrante 1 1:5.000
- C.2.2 Uso del suolo _Quadrante 2 1:5.000

- C.2.3 Uso del suolo _Quadrante 3 1:5.000
- C.3 Emergenze architettoniche 1:10.000
- C.4.1 Ambito soggetto a Prescrizioni Esecutive 1 1:1.000
- C.4.2 A Ambito soggetto a Prescrizioni Esecutive 2 1:1.000
- C.4.3 Ambito soggetto a Prescrizioni Esecutive 3 1:1.000
- C.4.4 Ambito soggetto a Prescrizioni Esecutive 4 1:1.000
- C.4.5 Ambito soggetto a Prescrizioni Esecutive 5 1:1.000
- C.4.6 Ambito soggetto a Prescrizioni Esecutive 6 1:1.000
- C.4.7 Ambito soggetto a Prescrizioni Esecutive 7 1:1.000
- C.4.8 Ambito soggetto a Prescrizioni Esecutive 8 1:1.000
- C.4.9 Ambito soggetto a Prescrizioni Esecutive 9 1:1.000
- C.4.10 Ambito soggetto a Prescrizioni Esecutive 10 1:1.000
- C.5. Schema di massima delle urbanizzazioni a rete 1:7.500
 - C.5.1 Rete acque bianche
 - C.5.2 Rete acque nere
 - C.5.3 Rete idrica
 - C.5.4 Rete gas metano
 - C.5.5 Pubblica illuminazione

D Perimetrazioni

- D1 - Perimetrazione "Centro Abitato" ex artt. 3 e 4 Decreto Legislativo 285/92 1:10.000
- D2 – Limite Territorio Urbanizzato ex art. 17.2 bis PTCP Teramo

E Trasparenza Amministrativa

- E.1 Consistenza proprietà immobiliari 1:10.000
- E.2 Consistenza proprietà immobiliari singoli consiglieri: Allegato

Dal previgente P.R.E. la Variante Generale al P.R.E. recepisce integralmente:

- gli Accordi di Programma denominati "Edisol ed altri", "Il Colle", "Sedima", "Cosmo"
- i PRUSST denominati "Immobiliare CLC", "Graziaplana M. & A", "Val Verde"
- a seguito di accordo stragiudiziale la Lottizzazione "Lattanzi La Montagnola" come approvata dalla Giunta Regionale d'Abruzzo il 10.04.1973 n. 743 e convenzionata in data 06.06.1977 rep. n. 414
- I Programmi Operativi "Sipa"

Gli elaborati di progetto del P.R.E. hanno valore prescrittivo, e costituiscono parte integrante delle presenti norme.

In caso di mancata corrispondenza fra normativa tecnica ed elaborati grafici prevale la norma scritta salvo quanto diversamente specificato.

Gli elaborati "Norme Tecniche di Attuazione" e gli elaborati grafici sono in diretta correlazione in quanto quest'ultimi individuano alle diverse scale la classificazione funzionale e la destinazione di zona le cui modalità di intervento vengono illustrate nelle N.T.A..

La dimensione delle aree viene fornita dall'ufficio tecnico attraverso una lettura cartografica, in cui il calcolo delle dimensioni lineari dei poligoni viene sempre approssimato ai 50 cm. inferiori o superiori, salvo allineamenti preesistenti.

Art. 12 Programmazione e attuazione del P.R.E.

L'attuazione delle previsioni del P.R.E. producono trasformazioni urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale.

Nel rispetto degli adempimenti previsti dalle Leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia, il Comune predispone strumenti di programmazione degli interventi previsti dal P.R.E. tra cui il programma triennale delle Opere Pubbliche.

Gli strumenti di programmazione sono redatti in conformità alle indicazioni degli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali, in particolare il Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento, in rapporto alle previsioni della spesa pubblica, e con la finalità di coordinare nel tempo e nello spazio gli interventi pubblici e privati al fine di garantire, con riferimento allo stato dei bisogni e alle priorità definite dall'Amministrazione, un'attuazione equilibrata delle previsioni contenute nel PRE. Tenuto conto della specifica natura generale con contenuti immediatamente esecutivi, l'attuazione del P.R.E. è prevista per intervento convenzionato, in caso di aree sottoposte a Piani Particolareggiati d'Esecuzione, o per intervento diretto convenzionato, in caso di aree sottoposte a Piani Particolareggiati d'Esecuzione con superficie territoriale inferiore a 5.000 mq. Il Piano si attua per intervento diretto in tutte le restanti aree.

L'attuazione del P.R.E. dovrà avvenire in conformità alle prescrizioni esecutive fornite dalle presenti norme e dagli elaborati grafici di piano.

Le norme e prescrizioni del P.R.E. costituiscono a tutti gli effetti, compreso quello di dichiarazione di pubblica utilità indifferibilità ed urgenza, Piani Particolareggiati d'Esecuzione ed hanno gli stessi contenuti e finalità dei Piani Particolareggiati ex L 1150/1942, dei Piani Per l'Edilizia Economica e Popolare ex L 167/1962, dei Piani per Insediamenti Produttivi ex L 865/1971 e dei Piani di Recupero ex L 457/1978.

Nella planimetria di piano in scala 1:10.000 "C1 Uso del Suolo" sono individuate mediante apposito retino le Zone Omogenee in cui è suddiviso l'intero territorio comunale.

Nella planimetria di piano in scala 1:10.000 "C1 Uso del Suolo" sono individuate, mediante perimetro specifico le aree soggette a Piani Particolareggiati d'Esecuzione comunque denominati.

Nella planimetria di piano in scala 1:10.000 "C1 Uso del Suolo" gli specifici perimetri e le sigle individuano le differenti tipologie di Piani Particolareggiati d'Esecuzione.

I contenuti e l'iter di presentazione ed esame dei progetti nonché i modi e i tempi del rilascio degli atti autorizzativi sono normati da leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia, nonché dal Regolamento Edilizio e da specifiche delibere di Consiglio Comunale.

Il rilascio degli atti autorizzativi, ivi compresi segnalazioni e comunicazioni, è sempre subordinato alla sussistenza delle opere d'urbanizzazione o alla loro esecuzione secondo modalità e tempi stabiliti in convenzioni o in atti d'obbligo.

Art. 13 Potenzialità edificatoria delle aree

Gli indici e le quantità edificatorie riportati nelle norme di zona esprimono sempre valori massimi. Nelle zone soggette a piano attuativo una volta approvato, in caso di contrasto tra il riferimento grafico e l'indicazione numerica del valore prevale sempre il valore numerico.

La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti norme e dal Regolamento Edilizio e dall'esito delle verifiche sulle condizioni ambientali e di urbanizzazione.

L'Indice di edificabilità Territoriale [It] rappresenta la massima potenzialità edificatoria della zona la cui attuazione è soggetta alla formazione di piano preventivo. La potenzialità edificatoria, se pur non ripartita uniformemente tra i lotti individuati dal piano preventivo, non potrà mai eccedere la densità massima prevista dalle specifiche norme di zona per i singoli lotti. La densità è verificata sia in sede di approvazione del Piano Preventivo sia in sede di formazione del titolo abilitativo, attraverso l'Indice di edificabilità Fondiaria.

Gli Indici di edificabilità Fondiaria [If] o le quantità indicate nelle norme specifiche di zona rappresentano la massima potenzialità edificatoria del lotto di pertinenza qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (standard) ed edilizi (distanze, altezze, ecc.), e le altre eventuali condizioni poste all'insediamento (clausole di convenzionamento). L'indice si applica in via generale per il calcolo della Superficie Lorda [SL], in sede di rilascio dei singoli titoli edificatori.

La Superficie Lorda degli edifici legittimamente esistenti o assentiti alla data di adozione della presente variante generale al P.R.E. concorre alla determinazione della [SL] massima da poter realizzare sul lotto edificabile di pertinenza.

Per la determinazione del lotto edificabile nel caso di intervento diretto deve altresì farsi riferimento alla data anzidetta.

Per Superficie Lorda esistente s'intende la Superficie Lorda calcolata sulla base delle presenti Norme e realizzata conformemente agli atti concessori già regolarmente assentiti o rilasciati a seguito di condono edilizio alla data dell'adozione della Variante generale al PRE.

La Superficie Fondiaria [Sf] considerata al fine dell'applicazione dell'Indice di edificabilità Fondiaria [If] costituisce l'area di pertinenza dell'edificio e resta ad esso vincolata a prescindere da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia delle planimetrie del P.R.E. sulle quali, dopo il rilascio di ciascuna concessione, sarà individuata, a cura del funzionario responsabile a norma di Legge, l'area da considerare di pertinenza ai fini edificatori e quindi in tal senso vincolata.

Art. 14 Monitoraggio dell'attuazione del P.R.E.

L'ufficio tecnico, avvalendosi della collaborazione coordinata delle strutture tecnico-amministrative del Comune, provvede all'aggiornamento della cartografia del P.R.E. e delle informazioni statistiche associate, concernenti l'attuazione del Piano e le trasformazioni del territorio e dell'ambiente. Oltre l'aggiornamento sugli interventi diffusi, formano oggetto specifico di tale attività il monitoraggio degli ambiti di trasformazione e degli interventi infrastrutturali.

L'Amministrazione Comunale, a partire dalla data di approvazione del PRE, effettua con cadenza triennale l'analisi dello stato dell'ambiente, del sistema insediativo e delle attività rilevanti sull'assetto socio-economico, facendone derivare:

- una relazione sullo stato dell'ambiente, del territorio e delle attività economiche;
- una valutazione sullo stato di attuazione delle linee programmatiche e sulle tematiche connesse alla loro traduzione o traducibilità in atto;
- una valutazione sullo stato di attuazione del P.R.E..

L'Amministrazione Comunale, allo scadere dei cinque anni dalla data di adozione del PRE, effettua la ricognizione delle aree espropriate, delle aree cedute secondo le modalità di cui all'art. 34 comma 3 e delle presenti NTA e delle aree ancora assoggettate a vincoli urbanistici e ne valuta l'opportunità reiterazione in relazione alle risultanze dell'analisi di cui sopra.

Entro il 15 febbraio di ogni anno L'A.C. valuta l'opportunità, ed eventualmente provvede all'aggiornamento del Regolamento Edilizio Comunale in relazione a sopravvenute norme ovvero in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni delle stesse.

CAPO 4° OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD URBANISTICO

Art. 15 Standard urbanistico

Ai fini del dimensionamento e della verifica della sussistenza dello standard urbanistico, il territorio comunale è stato suddiviso in Ambiti Omogenei comprendenti più zone omogenee anche a differente destinazione, ossia porzioni minime di territorio all'interno delle quali deve essere verificata la sussistenza delle dotazioni minimi di standard di zona e territoriali.

Gli Ambiti Omogenei sono perimetrati negli elaborati grafici allegati al dimensionamento del piano.

Art. 16 Opere di urbanizzazione primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade residenziali piazze, piste pedonali e ciclabili e gli spazi di sosta e di parcheggio;
- le fognature e gli impianti di depurazione;
- la rete idrica di distribuzione dell'acqua;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica,
- la rete di distribuzione della forza motrice
- la rete di distribuzione del gas,
- le reti telefoniche e le reti pubbliche di comunicazione elettronica ivi comprese le reti in fibra ottica le infrastrutture per l'accesso ai servizi a banda ultralarga effettuate anche all'interno degli edifici;
- la pubblica illuminazione;
- il verde attrezzato;
- barriere di protezione dal rumore;
- spazi per la raccolta dei rifiuti;
- gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi caratteri generale ma al diretto servizio dell'insediamento;
- le ciclovie di cui all'art.3 della L.R. n° 8 del 25 marzo 2013

Art. 17 Opere di urbanizzazione secondaria

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- gli impianti sportivi di quartiere
- i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali;
- le strutture sanitarie di quartiere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- gli spazi verdi pubblici a parco e per lo sport;
- gli impianti cimiteriali e i servizi connessi;

Art. 18 Opere di urbanizzazione generale

Sono opere di urbanizzazione generale gli allacciamenti delle zone di piano ai pubblici servizi e le infrastrutture indotte a carattere generale.

Art. 19 Disciplina delle ciclovie

Nelle strutture pubbliche di nuova costruzione e nel recupero delle strutture pubbliche esistenti ove compatibile con il loro stato di fatto, è fatto obbligo di prevedere spazi comuni per il deposito di biciclette. Nelle zone di recupero urbanistico ed edilizio, compatibilmente con lo stato di fatto orografico e del tessuto insediato, è possibile in sede di formazione dei Piani Particolareggiati d'Esecuzione comunque denominati, prevedere un sistema di ciclovie, dotato di diversi sistemi di protezione e di diversa geometria rispetto a quanto stabilito nel punto precedente, che renda la circolazione ciclistica più agevole anche se non totalmente sicura.

Nei Piani Particolareggiati d'Esecuzione e più in generale ogni qualvolta se ne presenti la possibilità dovrà essere obbligatoriamente prevista una rete ciclabile e/o ciclopedonale in relazione agli elementi attrattori di traffico a livello locale e quale elemento sistemico di mobilità alternativa e di riconnessione delle aree di nuova espansione al tessuto edilizio esistente.

Per le sezioni dei percorsi ciclabili e pedonali, nelle zone di nuovo impianto urbano vanno rispettati i seguenti criteri:

- le strade ciclabili e pedonali con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni devono avere una sezione di m. 1,25 o multipla di 1,25 con un minimo di m. 2,50;
- la sezione minima delle strade pedonali è fissata in m. 2,00.

Per l'illuminazione dei tracciati delle ciclovie sono adottate esclusivamente fonti energetiche rinnovabili e metodologie di risparmio energetico ex L.R. n° 12/2005.

CAPO 5° DISCIPLINA DEI PARCHEGGI

Art. 20 Dotazione di parcheggi

La dotazione di parcheggi può essere realizzata anche attraverso autorimesse interrato, sia di tipo tradizionale che utilizzando altri sistemi tecnologici.

Tutte le aree scoperte a parcheggio dovranno essere opportunamente progettate attraverso idonee soluzioni per le pavimentazioni, le alberature ed altra vegetazione e gli altri elementi di arredo;

Per i parcheggi di uso pubblico dovrà essere prevista anche l'illuminazione e la segnaletica secondo le norme nazionali vigenti.

I garage e le pertinenze fuori terra che insisteranno sullo stesso lotto di pertinenza del fabbricato potranno avere una distanza minima dal manufatto principale inferiore a m.10, purché abbiano un'altezza in gronda non superiore a ml. 2.20. Le distanze dai confini non potranno essere inferiori a quelle previste dal Codice Civile.

I garage interrati effettuati in virtù della L. 122/89 e s.m.i., cioè nel sottosuolo dell'area di pertinenza, si intenderanno anche quelle realizzati nei terrazzamenti naturali in vicinanza del fabbricato - distanza minima dal manufatto principale inferiore a m.10 - purché con la sola apertura di accesso e con altezza interna non superiore a m. 2.40.

Art. 21 Classificazione dei parcheggi

Parcheggi Pubblici - P1 -

I parcheggi pubblici previsti come urbanizzazione primaria, sono parcheggi di proprietà pubblica e pubblico utilizzo necessari a soddisfare le esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno dell'ambito urbano. La loro previsione in termini di quantità è regolamentata dal DM 2.4.68 n° 1444. I parcheggi di urbanizzazione primaria esistenti in ambito urbano sono individuati dalle tavole di PRE.

Al momento della formazione dei Piani Attuativi i parcheggi pubblici vanno previsti come standard urbanistico e dimensionati in proporzione delle capacità insediative secondo quanto previsto dalle specifiche norme di zona con individuazione nelle tavole di dettaglio.

Per i parcheggi Pubblici [P1] la dimensione delle corsie di distribuzione degli stalli comunque orientati non può essere inferiore a mt. 5.50 ovvero a mt 3.50 con stalli disposti in fila indiana

Parcheggi Privati di Uso Pubblico - P2 -

I parcheggi privati di uso pubblico devono essere dislocati in adiacenza a sedi viarie o altre aree di uso pubblico. Realizzati su aree non frammentate e di facile accesso ed in maniera da consentirne un facile utilizzo.

Gli spazi per parcheggi privati d'uso pubblico potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero all'interno dell'area di pertinenza o anche all'esterno, purché, in tale ultimo caso, si trovino in posizione urbanisticamente compatibile – zone edificabili o destinate a parcheggio - e compresa nel raggio di ml 50 dall'immobile e siano asserviti all'edificio oggetto dell'intervento con vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato d'uso pubblico per mezzo d'atto trascritto che colleghi la fruizione pubblica alla destinazione dell'immobile cui sono asserviti.

Espressamente per le attività commerciali devono essere rispettate tutte le norme in materia indicate in direttive e leggi regionali di urbanistica commerciale ed espressamente della L.R. n°11 del 16.7.2008

Dovranno comunque essere rispettate le quantità indicate nel presente articolo previste in funzione delle destinazioni d'uso.

Per i parcheggi privati di uso pubblico [P2] la dimensione delle corsie di distribuzione degli stalli comunque orientati non può essere inferiore a mt. 5.80 ovvero a mt 3.80 con stalli disposti in fila indiana

Parcheggi Privati di Pertinenza – P3 -

Negli interventi di cui alle presenti norme, nella misura e con le modalità indicate, devono essere realizzati o adeguati spazi per parcheggi privati di pertinenza degli edifici, in aggiunta agli spazi per la sosta e ai parcheggi pubblici eventualmente prescritti.

I parcheggi privati vanno comunque previsti in misura non inferiore ai minimi fissati all'art. 18 della legge 765/67, modificata con legge 122/89 ovvero a 10 mq di parcheggio ogni 31,25 mq di [SL] oltre alle quote destinate ai disabili di cui al D.M. 236/89. Tali spazi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero all'interno dell'area di pertinenza o anche all'esterno, purché, in tale ultimo caso, si trovino in posizione urbanisticamente compatibile – stessa destinazione urbanistica o destinazione a parcheggio - e compresa nel raggio di ml 50 dall'immobile e siano asserviti all'edificio oggetto dell'intervento con vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato per mezzo d'atto trascritto.

La dimensione minima dello stallo (posto auto) è di m 2,50 x 5,00.

Per i parcheggi privati di pertinenza [P3] la dimensione delle corsie di distribuzione degli stalli affiancati a pettine non può essere inferiore a mt. 5.00, ovvero comunque orientati, ovvero a mt 2.50 con stalli disposti in fila indiana.

Art. 22 Dimensionamento dei parcheggi

In merito alle superfici su cui calcolare la dotazione dei parcheggi privati [P3], valgono le seguenti norme:

Superfici lorde [SL] da porre a base del calcolo:

- quelle riferite all'intero intervento nei i casi di nuova edificazione (escluso ampliamento e sopraelevazione), demolizione con ricostruzione, ristrutturazione edilizia;
- quelle riferite alla sola parte ampliata nei i casi di ampliamento e sopraelevazione;
- quelle riferite alla sola parte mutata nell'uso nei i casi di mutamento di destinazione d'uso rilevante.

Superfici di vendita [SV] da porre a base del calcolo:

- quelle riferite all'intero intervento per i casi di nuova edificazione (escluso ampliamento e sopraelevazione), demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia;
- quelle riferite alla sola parte ampliata per i casi di ampliamento e sopraelevazione;
- quelle riferite alla sola parte mutata nell'uso nei i casi di mutamento di destinazione d'uso rilevante.
- nelle zone urbanizzate (sono escluse le zone di nuovo impianto urbano) non è obbligatorio realizzare parcheggi privati di uso pubblico [P2] nel caso in cui la superficie per parcheggi privati di uso pubblico, calcolati in base alle presenti norme, sia inferiore a mq. 50;
- i parcheggi privati di uso pubblico dovranno garantire la massima e costante accessibilità in relazione all'attività prevista.

In merito all'obbligatorietà dell'applicazione del presente articolo, valgono le seguenti norme:

la realizzazione o l'adeguamento dei parcheggi privati [P3] è richiesta:

- negli interventi di ristrutturazione edilizia ad esclusione della demolizione e ricostruzione, nella misura pari al 50% della dotazione di parcheggi prevista;
- negli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova edificazione, mutamento della destinazione d'uso rilevante, anche quando conseguenti ad interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto, nella misura pari al 100% della dotazione di parcheggi prevista dalle presenti Norme

la realizzazione o l'adeguamento dei parcheggi privati [P3] non è richiesta:

- in tutti i casi non previsti dal comma precedente;
- negli interventi su edifici residenziali che non comportano la creazione di nuovi alloggi;
- negli interventi residenziali di tipo agricolo;
- negli interventi che non comportano aumento di SL o mutamento di destinazione d'uso non rilevante, nei mutamenti di destinazione d'uso rilevante tali da determinare una quota di parcheggio privato inferiore ad un posto auto (12.5 mq.);
- negli interventi su edifici esistenti compresi nelle zone A che comportino mutamento di destinazione d'uso rilevante tali da determinare una quota di parcheggio privato inferiore a tre posti auto (37.5 mq.)
- in ogni altro intervento che non determini aumento della dotazione complessiva di parcheggi;
- negli interventi di edilizia residenziale pubblica, già disciplinati da specifiche leggi.

Art. 23 Dotazione di stalli

In merito alla realizzazione dei parcheggi privati di uso pubblico [P2], e dei parcheggi privati [P3] valgono le seguenti norme riferite esclusivamente alle zone di completamento (Zone B) ed alle zone di nuovo impianto urbano (sono escluse dalla presente norma le zone A):

Per i parcheggi privati [P3] e privati di uso pubblico [P2] la dotazione minima di posti auto va determinata come segue - il calcolo è riferito alla misura intera, ovvero alla frazione superiore al 50% dell'intervallo;

Nelle zone di completamento

- per la residenza:
 - 1 posto auto privato per ogni unità immobiliare di SI inferiore a 75 mq e comunque non meno di un posto auto per ciascuna delle unità immobiliari realizzate;
 - In aggiunta a quanto sopra 1 posto auto privato ogni 50 mq - o frazione - di SI;
- per le attività di commercio al dettaglio - negozi di vicinato e pubblici esercizi -
 - 1 posto auto privato ogni 150 mq di (SI);
 - 2 posti auto privati di uso pubblico ogni 300 mq di (Sv) (Su per i pubblici esercizi)
- per la media e grande distribuzione e centri commerciali al dettaglio:
 - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di SI;
 - 1,1 mq di parcheggio privato di uso pubblico ogni 1,0 mq di superficie di vendita per interventi da 1001 mq a 1500 mq di superficie di vendita (Sv);
 - 2,0 mq di parcheggio privato di uso pubblico ogni 1,0 mq di superficie di vendita (Sv) per interventi superiori a 1500 mq di superficie di vendita;
- per le attività direzionali e di servizio
 - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di (SI)
 - 1 posto auto privato di uso pubblico ogni 300 mq di (Su)
- per le attività industriali ed artigianali:
 - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di (SI)
 - 1 posto auto privato di uso pubblico ogni 200 mq di (Su riferita alle superfici destinate alla commercializzazione dei beni prodotti)
- per le attività turistico-ricettive
 - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di [SL]
 - 1 posto auto privato di uso pubblico ogni 100 mq di (Su)

Per le zone di nuovo impianto

- per la residenza:
 - 1 posto auto privato per ogni unità immobiliare di SI inferiore a 75 mq e comunque non meno di un posto auto per ciascuna delle unità immobiliari realizzate;
 - In aggiunta a quanto sopra 1 posto auto privato ogni 50 mq - o frazione - di SI;
- per le attività di commercio al dettaglio - negozi di vicinato e pubblici esercizi –
 - 1 posto auto privato ogni 100 mq di [SL];
 - 2 posti auto privati di uso pubblico ogni 200 mq di (Sv) (Su per i pubblici esercizi)
- per le attività direzionali e di servizio
 - 2 posti auto privati ogni 150 mq. di [SL]
 - 1 posto auto privato di uso pubblico ogni 200 mq di (Su)
- per le attività industriali ed artigianali:

- 1 posto auto privato ogni 100 mq. di [SL]
- 1 posto auto privato di uso pubblico ogni 150 mq di (SU riferita alle superfici destinate alla commercializzazione dei beni prodotti)
- per le attività turistico-ricettive
 - 2 posti auto privati ogni 100 mq. di [SL]
 - 2 posti auto privati di uso pubblico ogni 100 mq di (SU)

Comune ad entrambe le zone

- per la residenza:
 - 1 posto auto privato per ogni unità immobiliare di SL inferiore a 75 mq e comunque non meno di un posto auto per ciascuna delle unità immobiliari realizzate;
 - In aggiunta a quanto sopra 1 posto auto privato ogni 44 mq - o frazione - di SL ;
- per la media e grande distribuzione e centri commerciali al dettaglio ed all'ingrosso:
 - come da normativa regionale;
- per strutture sanitarie
 - 1 posto auto privato per 100 mq. di [SL];
 - 1 posto auto privato di uso pubblico per ogni ambulatorio/sala operativa
- per gli edifici a destinazione industriale artigianale:
 - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di [SL];

Per gli edifici destinati ad altri servizi e attrezzature pubbliche la dotazione minima di posti auto è indicata nei rispettivi articoli delle presenti Norme.

Negli edifici a destinazione d'uso mista è ammessa una riduzione dei posti auto fino al 20% della dotazione complessiva calcolata su ciascuna destinazione d'uso.

La dotazione di parcheggi può essere realizzata anche attraverso autorimesse interrato, sia di tipo tradizionale che mediante l'utilizzo di altri sistemi tecnologici (autorimesse meccanizzate).

Tutte le aree scoperte a parcheggio dovranno essere opportunamente progettate attraverso idonee soluzioni per le pavimentazioni, le alberature ed altra vegetazione e gli altri elementi di arredo; per i parcheggi di uso pubblico dovrà essere prevista idonea illuminazione e segnaletica.

CAPO 6° DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

Art. 24 Classificazione dell'uso del suolo

Nelle zone non destinate agli insediamenti urbani, ovvero nelle zone rurali del territorio comunale vengono regolati i seguenti usi del suolo diversi dalla trasformazione urbanistico-edilizia:

- **Uso primario:** agricolo e forestale
 - interventi di miglioramento funzionale dell'uso agricolo attraverso la realizzazione di impianti di irrigazione strade interpoderali e impianti di elettrificazione:
 - interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo;
 - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli;
 - interventi diretti alla realizzazione di residenza strettamente necessaria alla conduzione del fondo;
 - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e riforestazione;
 - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

- interventi volti al taglio colturale;
- interventi per la realizzazione di ricoveri precari.
- **Uso secondario:** attività pascoliva e di allevamento
 - interventi di miglioramento dell'efficienza dell'unità produttiva di prati, praterie, pascoli e prati-pascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione;
 - razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiare;
 - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle;
- **Uso terziario:** attività alteranti il profilo del terreno
 - creazione di bacini di raccolta di acque meteoriche
 - opere di sbarramento
 - realizzazione di laghi e specchi d'acqua
 - opere d'arte
 - coltivazione di cave e torbiere
- **Uso quaternario:** turistico e fruizione
 - percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, maneggi, attrezzature di rifugio e ristoro, parcheggi, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali, impianti sportivi coperti e scoperti;
 - strutture ricettive all'aria aperta campeggi, aree di sosta, bungalows, insediamenti agroturistici, agricampeggi:
 - strutture scientifico-culturali;
 - orti botanici;
 - infrastrutture di accesso di stazionamento e di distribuzione degli interventi di cui ai punti precedenti;
- **Uso quinario:** tecnologico
 - elettrodotti, acquedotti, metanodotti, tralicci e antenne, ivi comprese le cabine di trasformazione, centraline telefoniche, ripetitori e simili;
 - campi fotovoltaici, campi agrivoltaici, impianti eolici, impianti per la produzione di energia rinnovabile diversi di precedenti;
 - i sottoservizi e gli impianti a rete in genere, ivi compresi eventuali bacini e serbatoi per la raccolta delle acque
 - ricoveri dei materiali per la manutenzione e la pulizia delle strade, piazzole per la raccolta dei rifiuti, piazzole per l'elisoccorso,
 - manufatti speciali per la ricerca scientifica e di presidio civile per la sicurezza del territorio
 - impianti di depurazione, stoccaggio e smaltimento rifiuti, discariche controllate, inceneritori, centrali elettriche, impianti di captazione.

Art. 25 Classificazione degli usi negli immobili

Gli usi ammessi negli edifici pubblici e privati o in spazi all'aperto destinati ad attività private vengono definiti e raggruppati in sette categorie funzionali.

Le destinazioni d'uso vengono elencate nelle categorie funzionali in ragione di quanto rilevato nell'analisi del territorio comunale e delle strategie di piano e classificate all'interno delle categorie in relazione al diverso carico urbanistico a queste connesso.

- **Categoria A residenziale:** abitazioni di qualsiasi genere e natura. Sono comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (abitazione - studio professionale o abitazione - affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità (maggiore del 50% della Su) sia adibita ad uso abitativo;
- **Categoria B industriale e artigianale:** industrie, laboratori artigiani, corrieri, magazzini ed imprese edili, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie e in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi, oppure alla trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendono, nella stessa unità, spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti dall'azienda;
- **Categoria C commerciale al dettaglio:** negozi di vicinato, media distribuzione, le attività commerciali di grande distribuzione, le attività commerciali all'ingrosso, i mercati, le esposizioni merceologiche e le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc, locali da ballo, discoteche, sale di ritrovo, centri congressuali, teatri, cinema, locali per lo spettacolo;
- **Categoria D turistico-ricettiva:** alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie, Bed & Breakfast, affittacamere, ostelli per la gioventù, alloggi agrituristici, bivacchi, residenze di campagna (country houses), campeggi ed aree di sosta;
- **Categoria E direzionale e di servizio:** banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, centri di ricerca, uffici privati e studi professionali in genere, fiere, impianti per spettacoli sportivi, attrezzature sportive, attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco, sedi cimiteriali, centri religiosi, canoniche, centri parrocchiali e relative attività culturali e ricreative di interesse locale come servizi sociali, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale, attrezzature a carattere socio sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, le case funerarie e sale del commiato, attrezzature militari, pubblica sicurezza e ordine pubblico, scuole pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco e allo sport, dell'infanzia, primarie e secondarie di primo e secondo grado, asili, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari come uffici postali, ambulatori, parcheggi e servizi all'automobile quali lavaggio, grassaggio, gommista, elettrauto, officina riparazioni e servizi similari;
- **Categoria F commerciale all'ingrosso e depositi:** magazzini per la vendita all'ingrosso, depositi, centri di stoccaggio merci, logistica in generale ed attività connesse all'autotrasporto delle merci, parcheggi di scambio, deposito e commercializzazione di materiali all'aperto (materiali edili e altri), deposito e selezione di materiali di recupero (rottamazioni, demolizione ed altro).
- **Categoria G agricola e funzioni connesse ai sensi di legge:** abitazioni rurali e relativi spazi accessori e di servizio, strutture edifici e impianti per prestazioni di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali e servizi connessi e compatibili ivi comprese le strutture funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole e alla prima lavorazione e conservazione di prodotti agroalimentari enologici e oleari, annessi agricoli e serre e coltivazioni industriali al coperto e per il florovivaismo, costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo aziendale non intensivi, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, agriturismi, agri-campeggi.

Art. 26 Destinazioni d'Uso e calcolo dello standard

In relazione alle destinazioni d'uso esistenti o previste negli immobili, ai fini del calcolo dello standard urbanistico nell'ambito dei nuovi insediamenti, nel recupero di quelli esistenti, nei casi in cui l'attività edilizia abbia rilevanza urbana ovvero nei casi in cui l'attività edilizia interessi più di un lotto edificato con continuità, e comunque in tutti i casi nei quali la presente normativa, il regolamento edilizio, o le specifiche leggi di settore, ivi compreso quanto contemplato dal comma 3 art. 5 LR 49/2012, richiedano una verifica dei rapporti tra gli abitanti insediati o da insediare e gli spazi pubblici, per il dimensionamento delle superfici di terreno da destinare a standard territoriale si utilizzano i parametri quantitativi sotto elencati:

- **CATEGORIA A residenziale:**
 - Dotazione di standard per ogni abitante insediato = 24 mq/ab
 - Corrispondenza Superficie Lorda [SL]/abitante insediato = 58.41 mq/ab
- **CATEGORIA B industriale e artigianale:**
 - Dotazione di standard per mq di attività = 1 mq/4 mq di Superficie Lorda [SL]
- **CATEGORIA C commerciale:** attività commerciali di grande e media distribuzione, mercati, esposizioni merceologiche, attività commerciali all'ingrosso
 - Dotazione di standard per mq di attività = 4 mq/5 mq di Superficie Lorda [SL]
- **CATEGORIA D commerciale al dettaglio:** negozi di vicinato, attività di somministrazione di alimenti e bevande
 - Dotazione di standard per mq di attività = 1 mq/3 mq di Superficie Lorda [SL]
- **CATEGORIA E turistico-ricettiva:** alberghi, residenze turistico-alberghiere, campeggi ed aree di sosta, nonché le altre attività a carattere essenzialmente ricettivo, come ostelli, e le altre attività extra-alberghiere;
 - Dotazione di standard per ogni abitante equivalente = 5 mq/ab
 - Corrispondenza abitanti equivalenti in strutture fisse = 1 ab/posto letto
 - Corrispondenza abitanti equivalenti in strutture per la sosta temporanea = 2 ab/piazzola
- **CATEGORIA F direzionale e di servizio:** banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, fiere, sono escluse le attività collettive ed i servizi pubblici;
 - Dotazione di standard per mq di attività = 1 mq/2 mq di Superficie Lorda [SL]
- **CATEGORIA G commerciale all'ingrosso e depositi:** magazzini per la vendita all'ingrosso, depositi, centri di stoccaggio merci, logistica in generale e parcheggi di scambio;
 - Dotazione di standard per mq di attività = 1 mq/10 mq di Superficie Lorda [SL]
 - Dotazione di standard per mq di attività = 1 mq/50 mq di superficie attrezzata scoperta;
- **CATEGORIA H agricola e funzioni connesse ai sensi di legge:** attività e servizi connessi e compatibili, abitazioni rurali, annessi agricoli e serre, costruzioni per allevamenti zootecnici, agriturismi, agri-campeggi.
 - Dotazione di standard per mq di attività = non è prevista la dotazione di standard;

Sono espressamente escluse dal calcolo degli standard urbanistici le superfici utilizzate per strade, marciapiedi e ciclovie, nonché gli spazi a verde ricavati all'interno di isole spartitraffico e di rotatorie.

Sono considerate nel calcolo delle aree destinate a standard urbanistici le aree riservate alle attività pubbliche o a funzioni collettive, al verde pubblico ed ai parcheggi, gli spazi destinati al deposito ed alla sosta delle biciclette.

Nel caso di aree sulle quali insistono edifici che ospitano funzioni ed attività collettive si considera, ai fini del calcolo delle aree a standard, la superficie del lotto di pertinenza. In caso di edifici ad uso promiscuo dei quali l'ente sia proprietario della parte ad uso pubblico, si calcola la percentuale della Superficie Lorda [SL] destinata all'uso pubblico rispetto alla Superficie Lorda [SL] complessiva dell'edificio e la percentuale così calcolata si applica alla superficie del lotto di pertinenza. La quota parte del lotto di pertinenza da considerare ai fini del dimensionamento dello standard urbanistico, si quantifica applicando la percentuale come sopra calcolata al lotto di pertinenza dell'edificio.

In fase di approvazione di Piano Attuativo comunque denominato, l'A.C. può optare di ricomprendere nel novero dello standard urbanistico, anche edifici o parte di essi di proprietà privata in cui le attività collettive siano gestite da soggetti privati, purché la gestione sia assoggettata ad apposita convenzione e che l'immobile o parte di esso sia gravato da vincolo di destinazione d'uso almeno decennale ad attività collettive o a funzioni pubbliche. Possono rientrare in questa fattispecie solo le aree eccedenti la dotazione minima pro capite prevista dal D.M. 1444/68.

I parametri di cui al presente articolo non si applicano ai Piani Particolareggiati d'Esecuzione – Ambiti con Prescrizioni Esecutive - tavole C.4.n° in scala 1: 1.000 per i quali andrà rispettata la dotazione di standard urbanistico specificatamente previsto anche in caso di variante planimetrica.

Art. 27 Mutamento di destinazione d'uso

Ai fini della presente disciplina ed in diretta relazione con quanto normato dagli articoli del presente Capo si definisce:

- **mutamento di destinazione d'uso con rilevanza urbanistica** il passaggio dell'uso di un immobile o parte di esso tra usi compresi in Categorie diverse tra loro come definite nell'articolo 26 che precede.
- **mutamento di destinazione d'uso senza rilevanza urbanistica** dell'uso di un immobile o parte di esso tra usi compresi nella stessa Categoria come definite nell'articolo 26 che precede.

Il **mutamento di destinazione d'uso con rilevanza urbanistica** è a titolo oneroso qualora determini un incremento del carico urbanistico ed è condizionato alla verifica della sussistenza dello standard urbanistico nella zona omogenea perimetrata negli elaborati del dimensionamento del piano e nella quale l'immobile ricade.

Vi è incremento di carico urbanistico nel passaggio di destinazioni d'uso tra Categorie funzionali differenti secondo il seguente ordine crescente (dal minor carico urbanistico al maggior carico urbanistico) : H < G < B < D < F < E < A < C.

TITOLO 2 DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE

CAPO 7° STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Art. 28 Definizione e tipologia degli strumenti

Gli strumenti urbanistici attuativi e le programmazioni previsti per l'attuazione del P.R.E. ed in esso contenuti sono:

Piani Particolareggiati d'Esecuzione vigenti/convenzionati

- Accordi di Programma:
 - AP1 "Edisol ed altri"
 - AP2 "Il Colle"

- AP3 “Sedima”
- AP4 “Cosmo”
- Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio [P.R.U.S.S.T.):
 - Prusst C “Immobiliare CLC”
 - Prusst D “Graziaplena M. & A”
 - Prusst E “Val Verde”
- Piani di Lottizzazione
 - Lottizzazione “Lattanzi - La Montagnola”
- Programmi Operativi Convenzionati
 - Programma Operativo -POC1 “Sipa”
 - Programma Operativo -POC2 “Sipa”

Piani particolareggiati d'Esecuzione di nuova previsione

- Ambiti soggetti a Prescrizioni Esecutive
 - Ambito con Prescrizioni Esecutive APE1
 - Ambito con Prescrizioni Esecutive APE2
 - Ambito con Prescrizioni Esecutive APE3
 - Ambito con Prescrizioni Esecutive APE4
 - Ambito con Prescrizioni Esecutive APE5
 - Ambito con Prescrizioni Esecutive APE6
 - Ambito con Prescrizioni Esecutive APE7
 - Ambito con Prescrizioni Esecutive APE8
 - Ambito con Prescrizioni Esecutive APE9
 - Ambito con Prescrizioni Esecutive APE10

L'attuazione degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica è prevista all'interno dell'APE10

Art. 29 Perimetrazione ed individuazione dei Piani Attuativi

Data la particolare natura esecutiva del P.R.E. gli elaborati grafici relativi all'uso del suolo e gli elaborati grafici relativi ai Piani attuativi sono stati redatti su differenti cartografie di base e segnatamente:

- Carta Tecnica Regionale per l'uso del suolo in scala 1:a 10.000 e quadranti in scala 1:5000
- Mappa cataste per i Piani attuativi in scala 1:2000.

La discordanza dei perimetri degli elaborati grafici generali dell'uso del suolo con gli elaborati grafici di dettaglio in scala 1:2000, derivano dal diverso sistema di proiezione geografico utilizzato per le cartografie di base.

In caso di contrasto tra tavole planimetriche allegate allo strumento urbanistico, il dubbio circa la disciplina di piano da applicare ad un determinata area va risolto nel senso meno oneroso per la proprietà. Per la definizione della superficie territoriale dei Piani attuativi si farà esclusivo riferimento ai perimetri riportati negli elaborati di dettaglio.

Qualora in sede di attuazione dei Piani attuativi vengano riscontrate differenze di perimetrazione tra gli elaborati di piano e lo stato reale dei luoghi valgono i perimetri desumibili dal rilievo topografico nel rispetto della Superficie territoriale, delle particelle elencate negli elaborati di dettaglio e della continuità con le aree appartenenti al territorio urbanizzato.

Art. 30 Convenzionamento: definizione, obiettivi, contenuti

E' soggetta a convenzionamento l'attuazione degli interventi privati su aree di nuovo impianto residenziale, industriale e del terziario.

Riguardano tutti gli interventi compresi nei Piani Particolareggiati d'Esecuzione sia vigenti che di nuova previsione

Sono altresì soggette a convenzione le cessioni di aree in diritto di proprietà e l'assegnazione di aree in diritto di superficie nei Piani per Insediamenti Produttivi.

Le convenzioni devono prevedere:

- I termini per la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- le modalità di sistemazione e le forme di gestione convenzionata dell'uso pubblico in luogo della cessione di aree, esclusivamente per la quantità in esubero rispetto ai minimi di legge, per le quali a parere dell'Amministrazione Comunale si ritenga di accedere a tale accordo con il privato;
- l'assunzione, a carico del proprietario degli oneri relativi alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessari all'attuazione dell'intervento;
- gli elementi progettuali delle opere da realizzare,
- le modalità di controllo sulla loro esecuzione,
- i termini del collaudo,
- i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- l'assunzione, a carico del proprietario - nei casi di interventi in ambiti considerati di nuova espansione ai sensi della LR 18/83 -, degli oneri di urbanizzazione dovuti e dell'eventuale gestione delle attività di interesse pubblico ad esse connesse;
- la descrizione progettuale di massima delle opere da realizzare, le caratteristiche architettoniche e costruttive degli edifici, l'organizzazione degli spazi esterni, la distribuzione delle destinazioni d'uso
- le fasi di intervento e tempi di realizzazione; termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

CAPO 8° CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE, SUDDIVISIONE, PERIMETRAZIONE ED INDIVIDUAZIONE

Art. 31 Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee

Il P.R.E. suddivide il territorio comunale in zone omogenee ed indica per ciascuna zona la dotazione di funzioni che, opportunamente dimensionate, garantiscano pluralità di funzioni, compresenza di diverse tipologie d'intervento, integrazione urbana, nel rispetto del dimensionamento del carico urbanistico ammissibile ipotizzato per ciascun ambito del territorio comunale.

In ogni zona omogenea il P.R.E. individua le destinazioni d'uso ammissibili negli immobili. È esclusa ogni altra destinazione d'uso oltre quelle specificatamente elencate per ciascuna zona omogenea o sottozona. In taluni casi e per specifiche peculiarità, le zone omogenee sono limitate anche a singoli edifici e relative aree di pertinenza o d'influenza.

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

- Zone territoriali omogenee A - Ambiti culturali e ambientali
- Zone territoriali omogenee B - Centri edificati di recente formazione a prevalente destinazione residenziale con buona dotazione di urbanizzazioni primarie
- Zone territoriali omogenee C - Ambiti da urbanizzare e destinare al soddisfacimento del fabbisogno residenziale
- Zone territoriali omogenee D - Ambiti urbanizzati o di nuovo impianto da destinare ad attività economiche
- Zone territoriali omogenee E - Zone agricole e territorio rurale
- Zone territoriali omogenee F - Aree destinate alle attrezzature pubbliche e/o d'interesse pubblico
- Zone territoriali omogenee G - Spazi attrezzati a verde o per il tempo libero e lo sport
- Zone territoriali omogenee M – Infrastrutture per la mobilità

Art. 32 Centri abitati, Territorio urbanizzato ed aree urbane

Il P.R.E. perimetra nel territorio comunale i centri abitati ed il territorio urbanizzato:

Sono centri abitati, ai sensi dell'art. 3 del Codice della strada, un insieme di edifici, delimitato lungo le vie d'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.

Il Territorio urbanizzato è costituito dalle aree a carattere insediativo previste nel Piano previgente.

Costituiscono aree urbane i centri abitati, i centri edificati di cui al punto precedente e le aree di nuovo impianto previste dalla variante al P.R.E.

CAPO 9° ZONE TERRITORIALI OMOGENEE A - ZONE CULTURALI AMBIENTALI

Art. 33 Zone A: definizioni e obiettivi del PRE

Sono individuate come Zone omogenee A con apposita simbologia e/o perimetrare nelle tavole del P.R.E. le parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbanistico-edilizi o singoli manufatti che rivestono carattere storico, artistico, architettonico, di pregio ambientale o testimoniale o assumono valore per la loro unitarietà d'insieme e caratterizzazione storica.

Le zone – A - si articolano in:

- A1 – Centro storico
- A2 – Edifici di valore monumentale
- A3 – Edifici di valore artistico-architettonico
- A4 – Complessi edilizi ed edifici di interesse tipologico- testimoniale
- A5 – Parchi e ville di interesse storico-culturale o ambientale

Le zone A sono soggette alle prescrizioni esecutive di cui alle presenti norme. Tali prescrizioni si basano sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determinano i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché i limiti e le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.

Gli interventi nella zona A devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e sociali.

Per la zona A1 il P.R.E. recepisce il Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio approvato con Deliberazione del Commissario Regionale n° 1 del 3 giugno 1997.

Art. 34 Stato di fatto, aree libere, demolizioni, crolli, deroghe art. 12 L 64/1974

Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione del PRE, come ricavato dai rilievi fotografici di indagine ovvero, da idonea documentazione anche fotografica presentata all'atto della richiesta del titolo concessorio, ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato in data successiva.

La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita nell'ultimo titolo edilizio e, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o altro documento probante.

Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi come tali individuati nelle tavole del P.R.E. salvo che nei seguenti casi:

- costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal P.R.E. come aree di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:
 - gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
 - la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
- costruzione di opere di arredo degli spazi liberi;
- realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge e non siano riscontrabili soluzioni tecniche diverse.

Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per la eventuale riorganizzazione dei percorsi, né l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra, cotto o altri materiali legati alla tradizione locale.

Qualora, nel corso di interventi su edifici vincolati ai sensi del D.Lgs del 22 gennaio 2004, n. 42, si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo il rilascio di nuovo titolo edilizio e Nulla Osta della competente Soprintendenza secondo le disposizioni della richiamata normativa in materia.

Non sono ammesse le deroghe alle prescrizioni per le zone sismiche.

Art. 35 Altezze dei locali, piani interrati e autorimesse pertinenziali

La realizzazione di autorimesse interrate pertinenziali alle singole unità immobiliari (prevista dall'art. 9, comma 1, L 122/89) può avvenire, anche in deroga alle norme del P.R.E. qualora non in contrasto con le norme delle specifiche zone.

La deroga suddetta può essere estesa anche alla demolizione e ricostruzione di autorimesse esistenti per la realizzazione di opere pubbliche.

Negli edifici di cui alle zone A, esclusivamente nei casi di interventi di restauro conservativo, sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze ed indici di illuminazione inferiori a quelli prescritti da R.E., purché siano pari o migliorativi rispetto alla situazione esistente; in ogni caso i vani abitabili devono rispettare i seguenti limiti:

- altezza media non inferiore a m. 2,40
- altezza minima non inferiore a m. 2,00
- indice di illuminazione non inferiore a 1/12 (1/16 nel caso dei sottotetti).

Negli edifici di cui alla zona A1, è inoltre consentita in via generale la creazione di soppalchi, anche se ciò determina un incremento di SL, l'utilizzazione di locali interrati esistenti e la formazione di nuovi locali interrati. È inoltre ammesso, in caso di ristrutturazione edilizia l'aumento di SL nei limiti del volume e della

sagoma esistenti anche con demolizione e ricostruzione e quote differenti dei piani di calpestio orizzontali solo quando tale intervento non comporti la demolizione di volte in muratura o l'impaginato di facciata. Nel caso di edifici in tutto o in parte caduti, salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti o desunti per allineamento delle linee di gronda con edifici contigui o porzioni di essi; potranno essere consentite variazioni di altezza non interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.

Art. 36 Modalità di attuazione delle zone A

Le zone A sono soggette alle prescrizioni di cui alle presenti norme. Tali prescrizioni si basano sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determinano i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché i limiti e le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.

Gli interventi nella zona A devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e sociali mantenendo il valore generale dell'insieme costruito, i caratteri tipologici, costruttivi e di finiture che gli edifici posseggono.

- Per la zona A1 il P.R.E. recepisce integralmente il Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio approvato con Deliberazione del Commissario Regionale n° 1 del 3 giugno 1997
- Per le zone A2 – Edifici di valore monumentale per le zone A3 – Edifici di valore artistico-architettonico il Piano si attua per intervento diretto autorizzato ai sensi delle disposizioni del R.E.C.
- Per le zone A4 – Complessi edilizi ed edifici di interesse tipologico- testimoniale e, per le zone A5 – Parchi e ville di interesse storico-culturale o ambientale il Piano si attua per intervento diretto autorizzato ai sensi delle disposizioni del R.E.C. Gli atti autorizzativi dovranno essere corredati da un progetto adeguatamente documentato e comprendente il rilievo dei caratteri dell'edificio e delle aree da sottoporre ad intervento al fine di comprendere quali siano i valori architettonici ed ambientali del sito con l'obiettivo della loro conservazione e valorizzazione e composto dalla seguente documentazione tecnica:
 - una planimetria generale d'inquadramento della porzione da sottoporre ad intervento almeno alla scala 1:200 nella quale vengano individuate le caratteristiche metriche generali dell'area allargata compresa la porzione da sottoporre ad intervento, gli spazi aperti ed il loro uso, le caratteristiche generali del suolo esterno (se in terra, prato, lastricato, coltivato, incolto o altro), gli accessi con le caratteristiche metriche ed esteriori degli stessi, le recinzioni con le caratteristiche metriche ed esteriori delle stesse;
 - disegni dello stato riformato riguardante le aree esterne al fabbricato almeno alla scala 1:200, con indicazioni progettuali in merito a trattamento del suolo (terra, prato o pavimentato), essenze vegetali, accessi, recinzioni e finiture esterne;
 - disegni dello stato attuale e riformato alla scala metrica 1:50 con definizione delle caratteristiche metriche, tipologiche e dei materiali costitutivi delle murature esterne ed interne, dei solai, delle coperture, delle scale di collegamento;
 - rilievo fotografico completo comprendente le vedute generali della porzione oggetto d'intervento, degli spazi esterni (spazi liberi, accessi, recinzioni, essenze vegetali, pavimentazioni) e le vedute particolareggiate relative a tipologia, dettagli costruttivi e caratteristiche fisiche generali;

- disegni anche alla scala 1:100 nei quali vengano individuate con colorazioni differenti le parti da demolire e le parti da ricostruire;
- calcolo delle superfici e dei volumi dello stato attuale a confronto con lo stato riformato;
- indicazioni progettuali in merito ai materiali ed alle tecnologie da utilizzare nel recupero per le strutture resistenti (muri, solai, coperture), ai materiali e tecnologie delle finiture (trattamento delle pareti esterne, coperture, infissi esterni, finiture);
- indicazioni progettuali generali in merito all'adeguamento degli impianti idrotermosanitario, elettrico;
- relazione tecnica generale che contenga almeno una parte dedicata alla individuazione dell'evoluzione e dei caratteri storici dell'unità edilizia oggetto d'intervento, ne individui e documenti le eventuali superfetazioni, descriva gli interventi progettuali soffermandosi sulle tecnologie di recupero previste e verifichi il basso impatto degli impianti da inserire.

Art. 37 Prescrizioni generali per le zone A

Nel caso siano rilevate particolari caratteristiche del tessuto urbanistico-edilizio esistente, specifiche esigenze di intervento volto alla valorizzazione dell'intero insediamento ed in funzione del livello di degrado dei singoli corpi di fabbrica, oltre a quanto consentito dalla applicazione delle norme di zona e nei limiti dei vincoli diretti gravanti sugli immobili oggetto d'intervento, salvo quanto stabilito nelle specifiche norme di zona si può prevedere:

- riorganizzazione delle aree libere;
- accorpamenti di unità edilizie distinte, a condizione che:
 - siano adiacenti,
 - l'intervento di accorpamento non coinvolga più di due unità,
 - la ridotta consistenza del corpo di fabbrica sia riconosciuta tale da non consentire un funzionale recupero della tipologia originaria. In tal caso le due unità potranno essere assoggettate all'intervento di ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione.

Resta comunque esclusa in ogni caso la demolizione dei corpi di fabbrica originari salvo che per le parti riconosciute e documentate come superfetazioni dell'organismo originario.

Salvo che per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione senza ricostruzione è in generale fatta obbligo per qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio, la demolizione delle superfetazioni riconosciute e documentate come tali nella relazione tecnica generale, il risanamento delle parti comuni e delle aree libere, il recupero degli elementi di valore ambientale.

La demolizione delle superfetazioni non è altresì richiesta nel caso di interventi parziali nei quali non sia possibile effettuare le demolizioni richieste senza coinvolgere proprietà diverse dal richiedente. In tal caso l'intervento edilizio è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo trascritto nei modi di legge, contenente l'impegno a demolire la superfetazione individuata in sede di approvazione del progetto al momento in cui la porzione di superfetazione appartenete ad altra proprietà venga successivamente interessato da intervento di demolizione.

Possono essere autorizzate opere nel sottosuolo degli immobili, ai sensi dell'art. 9 della L 24.3.1989 n° 122, per la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, quando non espressamente vietati dalle norme di zona.

Art. 38 Zona A1- Centro Storico di Corropoli

La zona A1 -Centro Storico di Corropoli- interessa il vecchio nucleo urbano e gli edifici adiacenti più significativi, che con esso concorrono alla formazione di un unico insieme di valore storico, architettonico ed ambientale.

Il Piano recepisce Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio del previgente P.R.E., che è parte integrante del presente articolo, ed al piano colore approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 04/02/2005.

Le norme generali di cui al precedente articolo integrano le Norme Tecniche del PRPE.

E' sempre facoltà del Sindaco, sentito il parere del Servizio Igiene Pubblica della A.S.L territorialmente competente, opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo d'attività svolta e dei movimenti di traffico indotti, risultino incompatibili con i caratteri di zona. Sono comunque vietate destinazioni d'uso per attività rumorose, nocive o inquinanti e comunque non compatibili con la residenza.

Gli usi consentiti sono:

- **Categoria A residenziale:** abitazioni di qualsiasi genere e natura. Sono comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (abitazione - studio professionale o abitazione - affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità (maggiore del 50% della SI) sia adibita ad uso abitativo;
- **Categoria B industriale e artigianale limitatamente a:** laboratori di riparazione e simili, in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi;
- **Categoria C commerciale al dettaglio limitatamente a:** negozi di vicinato, media distribuzione, i mercati, le esposizioni merceologiche e le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc, sale di ritrovo, teatri, cinema, locali per lo spettacolo;
- **Categoria D turistico-ricettiva limitatamente a:** alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie, Bed & Breakfast, affittacamere, ostelli per la gioventù;
- **Categoria E direzionale e di servizio limitatamente a:** banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, centri di ricerca, uffici privati e studi professionali in genere, attrezzature sportive, centri religiosi, canoniche, centri parrocchiali e relative attività culturali e ricreative di interesse locale come sevizi sociali, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale, attrezzature a carattere socio sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, attrezzature militari, pubblica sicurezza e ordine pubblico, scuole pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco e allo sport, dell'infanzia, primarie e secondarie di primo e secondo grado, asili, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari come uffici postali, ambulatori, parcheggi;

Art. 39 Zona A2 - Edifici di valore monumentale

Tale zona comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale, per specifici pregi, per unicità, per caratteri architettonici o artistici.

In tale zona sono consentite le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro conservativo

E' fatto obbligo la conservazione degli usi attuali.

Art. 40 Zona A3 - Edifici di valore artistico-architettonico

Tale zona comprende le unità edilizie o loro parti di cui sia riconoscibile la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica e che caratterizzano in maniera determinante il tessuto edilizio.

In tale zona sono consentite le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria,
- risanamento igienico-edilizio

In tale zona sono compresi gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze agricole classificati di tipo A nell'elaborato E di cui al punto precedente.

In relazione a tali edifici il Piano recepisce l'individuazione, le Prescrizioni Esecutive e la classificazione riportate nell'elaborato E del previgente P.R.E. che è parte integrante del presente articolo.

Gli usi consentiti in aggiunta a quelli attuali sono:

- Zona A4 **Categoria A residenziale**: abitazioni di qualsiasi genere e natura. Sono comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (abitazione - studio professionale o abitazione - affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità (maggiore del 50% della SI) sia adibita ad uso abitativo;
- **Categoria C commerciale al dettaglio limitatamente a**: le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc, sale di ritrovo, teatri, cinema, locali per lo spettacolo;
- **Categoria D turistico-ricettiva limitatamente a**: alberghi, residenze turistico-alberghiere, Bed & Breakfast;
- **Categoria E direzionale e di servizio limitatamente a**: banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, centri di ricerca, uffici privati e studi professionali in genere, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale, scuole pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco e allo sport, dell'infanzia, primarie e secondarie di primo e secondo grado, asili, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari come uffici postali, ambulatori;

Art. 41 Zona A4 - Complessi edilizi ed edifici di interesse tipologico- testimoniale –

Tale zona comprende le unità edilizie coloniche, o loro parti, in cui sono riconoscibili elementi stilistici o tipologici caratteristici dell'architettura rurale che, seppure in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

In tali zone sono consentite le seguenti categorie di intervento nei limiti dei parametri edilizi dell'esistente:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia, con vincolo di conservazione dei principali aspetti stilistici e tipologici ed aumento del 30% della Se esistente a condizione che la Se complessiva ad intervento avvenuto sia contenuta nei limiti di 266,00 mq.
- mutamento di destinazione d'uso.

In tale zona sono compresi gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze agricole classificati di tipo B nell'elaborato E di cui al punto 4 del precedente articolo.

L'elaborato E del previgente P.R.E. è integrato con la casa colonica abbandonata individuata al foglio 20 part. 2

Art. 42 Zona A5 - Parchi e ville di interesse storico-culturale o ambientale -

Sono definite zone A4 - ville e parchi di interesse storico/architettonico/ambientale - porzioni di territorio in cui, a vari livelli di qualità e con diverso stato di conservazione, è presente un patrimonio architettonico e/o ambientale significativo per la valorizzazione del territorio di Corropoli.

Le tavole del P.R.E. riportano il perimetro del sistema villa-parco.

Il progetto di intervento su una zona A4 dovrà prevedere in primo luogo l'analisi della documentazione storica relativa al sito, vale a dire all'organismo architettonico e al suo intorno, per comprenderne e valutarne le relazioni; la documentazione di progetto, anche se l'intervento sarà limitato alla manutenzione o al restauro di una parte del complesso, dovrà essere estesa all'intera zona.

Qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza delle villa deve essere preceduto e confortato da un'accurata documentazione, anche di tipo storico-critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione di tale patrimonio.

Gli interventi edilizi ammessi per questi edifici o complessi sono definiti sulla base del valore ambientale e dello stato di conservazione e sono i seguenti:

- per gli edifici principali (villa):
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione dei principali aspetti stilistici e tipologici e divieto di demolizione e ricostruzione
 - mutamento di destinazione d'uso;

Per l'edificio principale è fatto espresso divieto di demolizione e ricostruzione.

- per gli altri edifici all'interno del complesso villa-parco che hanno subito evidenti trasformazioni e/o sostituzioni dell'impianto tipologico originario sono ammessi inoltre gli interventi di:
 - risanamento conservativo (se conservati integralmente)
 - ristrutturazione edilizia esclusa la demolizione e ricostruzione (se conservati parzialmente)
 - demolizione e ricostruzione (se trasformati o sostituiti).
 - mutamento di destinazione d'uso.

Aumenti di superficie, potranno essere attuati come ampliamenti di edifici secondari del sistema villa parco –legati da rapporto pertinenziale con l'edificio principale-, quando su questi non siano apposti i vincoli da leggi nazionali e regionali. Tali ampliamenti dovranno essere contenuti nei limiti del 10 % della SI esistente alla data di adozione del PRE.

All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi d'arredo e posti auto aperti perimetralmente e coperti con tettoie removibili nel limite di 50 mq di Superficie coperta (SC) per ogni sistema villa-parco perimetrato dalle tavole di piano.

Potranno altresì essere realizzate con gli stessi criteri di rispetto del contesto, senza danni per le alberature di alto fusto –come definite dal Codice Civile-, autorimesse sotterranee, ai sensi dell'art. 9 della L 122/1989.

Al fine delle verifiche da compiere da parte dell'Amministrazione in sede di istruttoria della pratica edilizia, gli elaborati progettuali richiesti dovranno riguardare la globalità del sistema villa-parco e comprendere pertanto:

- una documentazione storica, cartografica e iconografica, sul complesso villa-parco e sulla sua evoluzione nel tempo;
- il rilievo delle caratteristiche e dello stato di conservazione delle strutture edilizie e, nel caso di interventi nel parco, di quelle vegetazioni;
- le proposte di intervento sugli spazi costruiti e su quelli scoperti, con accurata simulazione dell'esito visuale degli interventi e con valutazione degli effetti indotti in rapporto al carico urbanistico previsto.

Gli usi consentiti in aggiunta a quelli attuali sono:

- **Zona A4 Categoria A residenziale:** abitazioni di qualsiasi genere e natura. Sono comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (abitazione - studio professionale o abitazione - affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità (maggiore del 50% della SI) sia adibita ad uso abitativo;
- **Categoria C commerciale al dettaglio limitatamente a:** le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc, sale di ritrovo, teatri, cinema, locali per lo spettacolo;
- **Categoria D turistico-ricettiva limitatamente a:** alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie, Bed & Breakfast;
- **Categoria E direzionale e di servizio limitatamente a:** banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, centri di ricerca, uffici privati e studi professionali in genere, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale, scuole pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco e allo sport, dell'infanzia, primarie e secondarie di primo e secondo grado, asili, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari come uffici postali, ambulatori;

CAPO 10° ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B - CENTRI EDIFICATI DI RECENTE FORMAZIONE CON SUFFICIENTE DOTAZIONE DI URBANIZZAZIONI

Art. 43 Zone B: definizioni e obiettivi del PRE

Sono definite zone B le porzioni di territorio urbanizzato e totalmente o parzialmente edificato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale.

Il P.R.E. individua l'esigenza generale di qualificare il tessuto urbanizzato nell'assetto spaziale e formale, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi.

Tali zone, che comprendono ambiti con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia e modalità di formazione dell'insediamento, nonché per dotazione di servizi ed urbanizzazioni, vengono così classificate:

- Zona B 1 – Tessuto compatto (Tipo A e Tipo B)
- Zona B 2 – Tessuto intensivo
- Zona B 3 – Tessuto estensivo
- Zona B 4 – Tessuto di frangia (Tipo A e Tipo B)
- Zona B 5 – Edilizia residenziale pubblica

- Zona B 6 – Insediamenti Lineari Estensivi

Nelle zone B il P.R.E. si attua mediante interventi edilizi diretti. L'intervento diretto comprende:

- completamento del tessuto edilizio su lotti ineditati;
- sostituzione anche parziale dell'edilizia esistente;
- adeguamento, anche attraverso interventi che prevedono incrementi della SL esistente in funzione dei parametri edilizi di zona.

Art. 44 Norme generali sugli interventi edilizi in zona B

Nelle zone B sono consentiti interventi edilizi diretti con incremento di cubatura secondo i parametri insediativi di ciascuna zona.

Ai fini della determinazione della volumetria per interventi edilizi all'interno di singoli lotti ricadenti nella zona B, è consentita la possibilità di asservimento della volumetria di lotti contermini aventi stessa zonizzazione anche se intervallati da strade e/o aree di uso pubblico. L'asservimento della volumetria è subordinato alla registrazione di specifico atto trascritto nei pubblici registri immobiliari.

Negli interventi di sostituzione edilizia è consentito in tutte le zone B, il mantenimento del sedime attuale (nei limiti dell'Indice di copertura (IC) indicato nelle norme di zona); è inoltre consentita un'altezza pari a quella dell'edificio esistente; l'intervento di sostituzione deve comunque essere finalizzato al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, riproponendo gli allineamenti edilizi e l'unitarietà del disegno urbano quando tuttora riconoscibili.

Limitatamente all'estensione planimetrica di un fronte posto sul confine, è ammessa l'edificazione in aderenza, a norma del Codice Civile.

Negli interventi di nuova edificazione – ivi compresi interventi e di ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione direttamente connessa all'accrescimento della volumetria del fabbricato - sono consentiti:

- Distanza dai confini di proprietà o di zona urbanistica non inferiore a 1/2 dell'altezza (Hf) del fronte prospiciente e comunque non inferiore a m. 5.00 e m. 1.50 per i locali interrati. E' consentita la costruzione sul confine tra zone urbanistiche differenti purché appartenenti allo stesso avente titolo alla costruzione. È altresì ammessa la costruzione sul confine tra zone a verde di rispetto stradale, a verde privato ed alle zone agricole quando vi sia in allegato alla richiesta del titolo abilitativo esplicito atto di assenso trascritto nei modi di legge del proprietario confinante.
- Distanza dai fronti di edifici non inferiore a 1/2 dell'altezza (Hf) del fronte prospiciente più alto se entrambe le fronti sono cieche
- Distanza dai fronti non inferiore all'altezza (Hf) del fronte prospiciente più alto e comunque non inferiore a m. 10 se almeno una delle fronti è finestrata con luci o vedute.
- Distanza dalle strade non inferiore a m. 5.

Negli interventi su edifici esistenti alla data di adozione del P.R.E. – ivi compresi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma – è ammesso il mantenimento delle distanze esistenti se inferiori.

In qualunque caso ed in tutti gl'interventi nelle zone B deve essere garantita la distanza tra fronti di edifici prospicienti strade pari all'altezza (Hf) del fronte più alto.

Al di fuori dei "Centri Urbani Abitati" perimetrali ai sensi del D.Lgs 285/92 art. 4 vanno sempre rispettate le distanze del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento d'attuazione.

Negli edifici aventi funzioni produttive in atto, in contrasto con le specifiche norme di zona, sono ammessi interventi solo per adeguarsi a sopraggiunti obblighi di legge relativi allo svolgimento delle attività produttive in essere. Nel qual caso eventuali incrementi di Superficie totale [STot] dovranno essere contenuti entro i minimi tecnici strettamente necessari al rispetto di detti obblighi. L'incremento di Superficie totale [STot] non deve superare tali minimi e dovrà essere asseverato da tecnico abilitato con dichiarazione resa a firma autentica.

Gli edifici commerciali, sia di nuova costruzione che derivanti da mutamento di destinazione d'uso, devono rispettare tutti gli indici ed i parametri edilizi di cui alla Legge Regionale sul commercio.

Gli edifici esistenti in contrasto con quanto stabilito dalle specifiche norme di zona potranno subire modificazioni solo per adeguarsi alla disciplina normativa prevista dalle norme di zona.

E' in ogni caso previsto il rispetto delle prescrizioni sulle costruzioni in zona sismica.

Art. 45 Zona B1 – Tessuto Compatto

La zona comprende le aree edificate ed urbanizzate con sufficiente dotazione di attrezzature e servizi in cui si prevede la manutenzione e il completamento del tessuto edilizio esistente. Si tratta di zone già occupate da insediamenti, che richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia e urbana.

Le opere si attuano attraverso intervento diretto e comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono la formazione originaria del tessuto urbano;

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- nuova edificazione
- mutamento di destinazione d'uso.

In questa zona è possibile procedere agli interventi edilizi cui sopra nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - | SF = 300 mq |
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 1.00 mq/mq |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 0.5 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 0.4 mq/mq |
| ▪ Altezza dell'Edificio - Tessuto compatto tipo A - | HF = 12.50 mt |
| ▪ Altezza dell'Edificio – Tessuto compatto tipo B- | HF = 10.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - Tessuto compatto tipo A - | NP = 4 |
| ▪ Numero dei piani – Tessuto compatto tipo B- | NP = 3 |

Sono ammessi gli allineamenti con edifici esistenti lungo le strade.

Gli usi consentiti sono:

- **Categoria A residenziale:** abitazioni di qualsiasi genere e natura. Sono comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (abitazione - studio professionale o abitazione - affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità (maggiore del 50% della Su) sia adibita ad uso abitativo;
- **Categoria B industriale e artigianale limitatamente a:** laboratori artigiani, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie e in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi;

- **Categoria C commerciale al dettaglio limitatamente a:** negozi di vicinato, media distribuzione, le attività commerciali all'ingrosso, le esposizioni merceologiche e le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc, locali da ballo, discoteche, sale di ritrovo, centri congressuali, teatri, cinema, locali per lo spettacolo;
- **Categoria D turistico-ricettiva limitatamente a:** alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie, Bed & Breakfast, affittacamere, ostelli per la gioventù;
- **Categoria E direzionale e di servizio limitatamente a:** banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, centri di ricerca, uffici privati e studi professionali in genere, attrezzature sportive, centri religiosi, canoniche, centri parrocchiali e relative attività culturali e ricreative di interesse locale come sevizi sociali, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale, attrezzature a carattere socio sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, pubblica sicurezza e ordine pubblico, scuole pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco e allo sport, dell'infanzia, primarie e secondarie di primo e secondo grado, asili, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari come uffici postali, ambulatori, parcheggi e servizi all'automobile quali lavaggio, grassaggio, gommista, elettrauto, officina riparazioni e servizi similari;

Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.

Art. 46 Zona B2 – Tessuto Intensivo

La zona comprende le aree interne al perimetro del PRUSST denominato “Val verde”. Si tratta di zone in cui la dotazione d'infrastrutture e di servizi è necessaria al fabbisogno dell'insediamento è garantita attraverso lo specifico programma cui appartengono.

Le opere si attuano attraverso intervento diretto e comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono la formazione originaria del tessuto urbano;

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- nuova edificazione
- mutamento di destinazione d'uso.

In questa zona è possibile procedere agli interventi edilizi cui sopra nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - | SF = 500 mq |
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.87 mq/mq |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 0.5 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 0.4 mq/mq |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 10.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 3 |

Sono ammessi gli allineamenti con edifici esistenti.

Gli usi consentiti sono:

- **Categoria A residenziale:** abitazioni di qualsiasi genere e natura. Sono comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (abitazione - studio professionale o abitazione - affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità (maggiore del 50% della Su) sia adibita ad uso abitativo;
- **Categoria B industriale e artigianale limitatamente a:** laboratori artigiani, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie e in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi;
- **Categoria C commerciale al dettaglio limitatamente a:** negozi di vicinato, media distribuzione, le attività commerciali all'ingrosso, le esposizioni merceologiche e le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc, locali da ballo, discoteche, sale di ritrovo, centri congressuali, teatri, cinema, locali per lo spettacolo;
- **Categoria D turistico-ricettiva limitatamente a:** alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie, Bed & Breakfast, affittacamere, ostelli per la gioventù;
- **Categoria E direzionale e di servizio limitatamente a:** banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, centri di ricerca, uffici privati e studi professionali in genere, attrezzature sportive, centri religiosi, canoniche, centri parrocchiali e relative attività culturali e ricreative di interesse locale come servizi sociali, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale, attrezzature a carattere socio sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, pubblica sicurezza e ordine pubblico, scuole pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco e allo sport, dell'infanzia, primarie e secondarie di primo e secondo grado, asili, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari come uffici postali, ambulatori, parcheggi e servizi all'automobile quali lavaggio, grassaggio, gommista, elettrauto, officina riparazioni e servizi similari;

Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.

Art. 47 Zona B3 – Tessuto Estensivo

Si tratta di zone sostanzialmente sature, che richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia e urbana ed in cui la dotazione di infrastrutture e di servizi necessarie al fabbisogno dell'insediamento è stata garantita attraverso appositi programmi di riqualificazione

Le opere si attuano attraverso intervento diretto e comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono la formazione originaria del tessuto urbano;

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- nuova costruzione
- mutamento di destinazione d'uso.

In questa zona è possibile procedere agli interventi edilizi cui sopra nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - | SF = 300 mq |
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.70 mq/mq |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 0.5 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 0.4 mq/mq |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 10.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 3 |

Sono ammessi gli allineamenti con edifici esistenti.

Gli usi consentiti sono:

- **Categoria A residenziale:** abitazioni di qualsiasi genere e natura. Sono comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (abitazione - studio professionale o abitazione - affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità (maggiore del 50% della Su) sia adibita ad uso abitativo;
- **Categoria B industriale e artigianale limitatamente a:** laboratori artigiani, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie e in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi;
- **Categoria C commerciale al dettaglio limitatamente a:** negozi di vicinato, media distribuzione, le attività commerciali all'ingrosso, le esposizioni merceologiche e le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc, locali da ballo, discoteche, sale di ritrovo, centri congressuali, teatri, cinema, locali per lo spettacolo;
- **Categoria D turistico-ricettiva limitatamente a:** alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie, Bed & Breakfast, affittacamere, ostelli per la gioventù;
- **Categoria E direzionale e di servizio limitatamente a:** banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, centri di ricerca, uffici privati e studi professionali in genere, attrezzature sportive, centri religiosi, canoniche, centri parrocchiali e relative attività culturali e ricreative di interesse locale come servizi sociali, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale, attrezzature a carattere socio sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, pubblica sicurezza e ordine pubblico, scuole pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco e allo sport, dell'infanzia, primarie e secondarie di primo e secondo grado, asili, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari come uffici postali, ambulatori, parcheggi e servizi all'automobile quali lavaggio, grassaggio, gommista, elettrauto, officina riparazioni e servizi similari;

Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.

Art. 48 Zona B 4 – Tessuto di frangia –

Comprende aree generalmente urbanizzate, consolidate, a prevalente destinazione residenziale. Costituitesi dal consolidamento di nuclei rurali a bassa densità edilizia, come completamento e definizione dei margini del tessuto compatto o come frutto di interventi di lottizzazione. Costituiscono tipologie urbane aggregate o a sviluppo lineare morfologicamente e funzionalmente connesso con il tessuto compatto o con il centro storico. Le differenze tipologiche con il tessuto compatto derivano dalla collocazione a margine anche se dentro un contesto a sufficiente caratterizzazione urbana.

Le opere si attuano attraverso intervento diretto e sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- nuova costruzione
- mutamento di destinazione d'uso

In questa zona è possibile procedere agli interventi edilizi cui sopra nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - | SF = 500 mq |
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.50 mq/mq |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 0.4 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 0.5 mq/mq |
| ▪ Altezza dell'Edificio - Tessuto di frangia tipo A - | HF = 10.50 mt |
| ▪ Altezza dell'Edificio – Tessuto di frangia tipo B- | HF = 7.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - Tessuto di frangia tipo A - | NP = 3 |
| ▪ Numero dei piani – Tessuto di frangia tipo B- | NP = 2 |

Sono ammessi gli allineamenti con edifici esistenti.

Gli usi consentiti sono:

- **Categoria A** residenziale limitatamente a: abitazioni di qualsiasi genere e natura;
- **Categoria B** industriale e artigianale limitatamente a: laboratori artigiani, laboratori di riparazione e simili;
- **Categoria C** commerciale al dettaglio limitatamente a: negozi di vicinato, le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc,;
- **Categoria D** turistico-ricettiva limitatamente a: Bed & Breakfast, affittacamere;
- **Categoria E** direzionale e di servizio limitatamente a: uffici privati e studi professionali in genere, attrezzature sportive, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale, i servizi per gli anziani e per i giovani;

Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.

Art. 49 Zona B 5 – Edilizia residenziale pubblica –

Comprendono aree urbane di proprietà pubblica di più recente edificazione con insediamenti ERP e strutturate dal punto di vista urbanistico. I servizi esistenti sono sufficienti a far fronte alle esigenze degli insediamenti.

Si prevede in via prevalente la manutenzione del tessuto edilizio esistente.

Le opere si attuano attraverso intervento diretto e sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

- demolizione e ricostruzione
- nuova costruzione
- mutamento di destinazione d'uso

In questa zona è possibile procedere agli interventi edilizi cui sopra nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- | | |
|--|-----------------|
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 1.00 mq/mq |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 0.5 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 0.5 mq/mq |
| ▪ Altezza dell'Edificio | HF = 12.50 mt |
| ▪ Numero dei piani | NP = 4 |

In qualunque caso ed in tutti gl'interventi deve essere garantita la distanza tra fronti di edifici prospicienti strade pari all'altezza (Hf) della fronte più alta.

Gli usi consentiti sono:

- **Categoria A** residenziale limitatamente a: abitazioni di qualsiasi genere e natura.
- **Categoria C** commerciale al dettaglio limitatamente a: negozi di vicinato, le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc, sale di ritrovo;
- **Categoria E** direzionale e di servizio limitatamente a: attrezzature sportive, attività culturali e ricreative di interesse locale come sevizi sociali, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, scuole pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco e allo sport, dell'infanzia, primarie e secondarie di primo e secondo grado, asili;

La Superficie Lorda [SI] da destinarsi ad attività connesse alla residenza non deve superare il 20% della SI complessiva

Art. 50 Zona B6 – Insediamenti lineari estensivi –

Comprende il tessuto edilizio esistente che costituisce il fronte prospiciente via Accattapanè oggi privo di specifica normativa edificatoria. La zona è servita dalle principali reti di servizio ed è ad esclusiva destinazione residenziale.

Le opere si attuano attraverso intervento diretto e sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- nuova costruzione
- mutamento di destinazione d'uso

In questa zona è possibile procedere agli interventi edilizi cui sopra nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - | SF = 800 mq |
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.25 mq/mq |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 0.3 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 0.6 mq/mq |

- Altezza dell'Edificio HF = 7.50 mt
- Numero dei piani NP = 2

Sono ammessi gli allineamenti con edifici esistenti.

Gli usi consentiti sono:

- **Categoria A** residenziale: abitazioni di qualsiasi genere e natura. Sono comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (abitazione - studio professionale o abitazione - affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità (maggiore del 50% della Su) sia adibita ad uso abitativo;
- **Categoria D** turistico-ricettiva limitatamente a: Bed & Breakfast, affittacamere;
- **Categoria E** direzionale e di servizio limitatamente a: uffici privati e studi professionali in genere;

Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.

CAPO 11° ZONE TERRITORIALI OMOGENEE C - AMBITI DA URBANIZZARE IDONEI AL SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE

Art. 51 Zone C: definizioni e obiettivi del P.R.E.

Il P.R.E. individua ambiti del territorio destinati al soddisfacimento del fabbisogno residenziale distinti per modalità ed estensione degli'interventi, tutti previsti nelle aree interessate a vario titolo dal fenomeno dell'inurbamento e così individuate nelle tavole d'analisi.

Tali ambiti comprendono nel proprio perimetro varie zone con le caratteristiche di omogeneità di cui alla L 765/67 e DM 1444/68. Ivi compresi gli insediamenti di nuovo impianto come definiti all'art. 9 punti f ed l LR 18/83; per questi ultimi è previsto l'onere relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie alla completa funzionalità dell'insediamento a carico del titolare dell'intervento.

Per gli ambiti C del presente articolo sono previste norme di dettaglio e prescrizioni speciali attraverso discipline funzionali alla particolarità urbana del territorio di Corropoli, secondo quanto disposto dalla LR 18/83.

Le zone C si dividono in:

- Zona C1 – Insediamenti lineari
- Zona C2 – Piani Particolareggiati d'Esecuzione a carattere residenziale di nuova previsione:
 - Ambito soggetto a Prescrizioni Esecutive - APE 1 -
 - Ambito soggetto a Prescrizioni Esecutive - APE 2 -
 - Ambito soggetto a Prescrizioni Esecutive - APE 3 -
 - Ambito soggetto a Prescrizioni Esecutive - APE 4 -
 - Ambito soggetto a Prescrizioni Esecutive - APE 5 -
 - Ambito soggetto a Prescrizioni Esecutive - APE 6 -
 - Ambito soggetto a Prescrizioni Esecutive - APE 7 -
 - Ambito soggetto a Prescrizioni Esecutive - APE 8 -
 - Ambito soggetto a Prescrizioni Esecutive - APE 9 -
- Zona C3 – Piani Particolareggiati d'Esecuzione a carattere residenziale già approvati/convenzionati alla data di adozione della variante generale al PRE:
 - P.R.U.S.S.T C “ Immobiliare CLC”
 - P.R.U.S.S.T D “Graziaplana”
 - P.R.U.S.S.T E “Val Verde”

– Lottizzazione “Lattanzi-La Montagnola”

- Zona C4 – Zone ERP di nuovo impianto:

– Ambito soggetto a Prescrizioni Esecutive - APE 10 -

Nelle zone C il P.R.E. si attua attraverso lo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 28bis del DPR 380/2001 nel rispetto delle prescrizioni esecutive e dei Piani Particolareggiati d'Esecuzione del P.R.E. e, in caso di varianti ai Piani Particolareggiati d'Esecuzione, previa costituzione del consorzio dei proprietari e formazione di Comparto ex art. 26 L.R. 18/83.

Per l'attuazione delle previsioni dei Piani Particolareggiati d'Esecuzione già convenzionati si rimanda ai contenuti delle relative convenzioni.

Art. 52 Norme generali per gli interventi in ambito C

Negli interventi compresi nelle “**Zone C**” è previsto il mantenimento dell'allineamento stradale prevalente con gli edifici esistenti in zone omogenee limitrofe.

Fino all'approvazione dei Piani Attuativi comunque denominati, per gli edifici esistenti alla data di adozione della variante al Piano sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- mutamento di destinazione d'uso.

Negli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione è prescritto il rispetto delle seguenti Distanze [D]:

- Distanza dai confini di proprietà o di zona urbanistica non inferiore a m. 5.00 e m. 1.50 per i locali interrati. E' consentita la costruzione sul confine tra zone urbanistiche differenti purché appartenenti allo stesso avente titolo alla costruzione. È altresì ammessa la costruzione sul confine tra zone a verde di rispetto stradale, a verde privato ed alle zone agricole quando vi sia in allegato alla richiesta del titolo abilitativo esplicito atto di assenso trascritto nei modi di legge del proprietario confinante.
- Distanza dalle fronti non inferiore ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza (Hf) del fronte prospiciente più alto e comunque non inferiore a m. 10.
- Distanza dalle strade non inferiore ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza (Hf) del fronte prospiciente e comunque non inferiore a m. 5.00.

Fuori dai centri abitati vanno sempre rispettate le distanze del Codice della Strada.

Gli edifici commerciali, sia di nuova costruzione che derivanti da cambio di destinazione d'uso, devono rispettare tutti gli indici ed i parametri edilizi di cui alla L.R. 31 luglio 2018, n. 23 Testo unico in materia di commercio n.t.v..

E' comunque previsto il rispetto delle prescrizioni sulle costruzioni in zona sismica.

Art. 53 Zona C 1 – Insediamenti lineari -

Sono aree inedificate o edificate a seguito delle previsioni del P.R.E. previgente, sono interne o limitrofe alle strutture urbane esistenti alle quali sono collegate morfologicamente e funzionalmente. Distribuite lungo gli assi viari sono sostanzialmente servite da tutte le reti. Completano il disegno del margine dell'edificato verso il territorio agricolo.

Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, completamento o sostituzione dell'esistente dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri salvo specifiche prescrizioni di dettaglio:

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Superficie territoriale - valore minimo - | St = 600 mq |
| ▪ Indice di edificabilità territoriale - valore massimo - | IT = 0.33 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità territoriale - valore minimo - | IPT = 30 % |
| ▪ Dotazione Territoriale - valore minimo - | DT = 20 % St |
| ▪ Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - | SF = 450 mq |
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.50 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 40 % |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 50 % |
| ▪ Altezza dell'edificio | H = 10.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - Insediamenti lineari - | NP = 3 |

Gli usi consentiti sono:

- **CATEGORIA A residenziale:** abitazioni di qualsiasi genere e natura. Sono comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (abitazione - studio professionale o abitazione - affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità (maggiore del 50% della Su) sia adibita ad uso abitativo;
- **Categoria B industriale e artigianale limitatamente a:** laboratori artigiani, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie e in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi, oppure alla trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendono, nella stessa unità, spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti dall'azienda;
- **Categoria C commerciale al dettaglio limitatamente a:** negozi di vicinato, media distribuzione, i mercati, le esposizioni merceologiche e le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc, sale di ritrovo, centri congressuali, teatri, cinema, locali per lo spettacolo;
- **Categoria D turistico-ricettiva limitatamente a:** alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie, Bed & Breakfast, affittacamere, ostelli per la gioventù;
- **Categoria E direzionale e di servizio limitatamente a:** banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, centri di ricerca, uffici privati e studi professionali in genere, centri religiosi, canoniche, centri parrocchiali e relative attività culturali e ricreative di interesse locale come servizi sociali, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale, attrezzature a carattere socio sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, attrezzature militari, pubblica sicurezza e ordine pubblico, scuole pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco e allo sport, dell'infanzia, primarie e secondarie di primo e secondo grado, asili, ambulatori, parcheggi e servizi all'automobile quali lavaggio, grassaggio, gommista, elettrauto, officina riparazioni e servizi similari;

PRESCRIZIONI ESECUTIVE

È facoltà di attuare le zone C1 per singoli interventi attraverso lo strumento del permesso di costruire convenzionato. Le superfici territoriali [St] minime da assoggettare ad intervento edilizio sono definite dalle particelle catastali di estensione pari ad almeno le superficie territoriale [St] minima prevista dal presente articolo.

I proponenti l'intervento di trasformazione edilizia, contestualmente alla richiesta o presentazione del titolo abilitativo per interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia e comunque prima dell'inizio dei lavori, devono cedere gratuitamente al Comune un'area per parcheggi e/o verde attrezzato (secondo indicazione del responsabile del procedimento) non inferiore al 20% della superficie territoriale [St] d'intervento.

L'area di cui al punto precedente deve essere reperita in adiacenza di sedi viarie o di altre aree di uso pubblico con dimensione lineare minima pari a ml 3.

È altresì facoltà di attuare unitariamente l'intera superficie perimetrata come C1. In questo caso i proponenti l'intervento, previa costituzione del consorzio dei proprietari, possono destinare alla cessione, altre aree ricomprese all'interno del perimetro di zona aventi dimensione complessiva pari al 20% dell'intera Superficie Territoriale perimetrata come C1. Le aree cedute dovranno essere attrezzate e cedute gratuitamente al comune a cura e spese del titolare dell'intervento.

Art. 54 Zona C 2 – Ambiti soggetti a Prescrizioni Esecutive

Sono aree inedificate, limitrofe alle strutture urbane esistenti, sono destinate alla formazione di nuovi nuclei, autosufficienti dal punto di vista della dotazione degli standard e dei servizi.

Al fine di rendere organica e razionale l'attuazione del piano, gli interventi edilizi ed urbanistici, del tipo diretto, con progettazione ed intervento unitari, sono regolati da comparti edificatori ex art. 26 LR 18/83, oppure da convenzione o atto unilaterale d'obbligo in caso di unica proprietà. Il Piano specifica i dati metrici di ciascun comparto e la suddivisione tra superfici fondiaria e aree di cessione.

Gli interventi di nuova edificazione così regolati (ristrutturazione, completamento o sostituzione dell'esistente) dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri salvo specifiche prescrizioni di dettaglio:

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Indice di edificabilità territoriale - valore massimo - | IT = 0.33 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità territoriale - valore minimo - | IPT = 35 % |
| ▪ Dotazione Territoriale - valore minimo - | DT = 25 % St |
| ▪ Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - | SF = 600 mq |
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.50 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 50 % |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 50 % |
| ▪ Altezza dell'edificio - Insediamenti lineari tipo A - | H = 13.50 mt |
| ▪ Altezza dell'edificio - Insediamenti lineari tipo B - | H = 10.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - Insediamenti lineari tipo A - | NP = 3 |
| ▪ Numero dei piani - Insediamenti lineari tipo B - | NP = 2 |

Le tavole di Piano contengono definizioni di dettaglio relative alla tipologia, alla dislocazione ed ai rapporti planivolumetrico tra gli edifici previsti nell'area cui doversi attenere nella definizione dei progetti esecutivi degli interventi.

L'approvazione di eventuali progetti che varino l'assetto proposto dal P.R.E. nel rispetto delle presenti norme seguono le procedure di formazione previste dagli artt. 20 e 21 della LR 18/85.

Gli usi consentiti sono:

- **CATEGORIA A residenziale:** abitazioni di qualsiasi genere e natura. Sono comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (abitazione - studio professionale o abitazione - affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità (maggiore del 50% della Su) sia adibita ad uso abitativo;

- **CATEGORIA C** commerciale al dettaglio limitatamente a: negozi di vicinato, media distribuzione, le attività commerciali di grande distribuzione, le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc;
- **CATEGORIA D** turistico-ricettiva limitatamente a: alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie, Bed & Breakfast, affittacamere, ostelli per la gioventù;
- **CATEGORIA E** direzionale e di servizio: banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, centri di ricerca, uffici privati e studi professionali in genere, fiere.

PRESCRIZIONI ESECUTIVE

È prescritta la progettazione unitaria delle zone C2 estesa all'intera Superficie Territoriale [St] perimetrata nel rispetto dei Piani Particolareggiati d'Esecuzione riportati nelle tavole C.4.n° (da 1 a 9). L'attuazione è regolata da comparto edificatorio ex art. 26 LR 18/83 e conseguente costituzione del consorzio dei proprietari - o degli aventi titolo – delle aree che costituiscono la superficie territoriale del comparto.

È facoltà del consorzio dei proprietari prevedere, per l'attuazione delle zone C2 la formazione di sub-comparti. In tal caso dovrà essere garantita la dotazione proporzionale degli standard edilizi previsti nel PPD'E e la realizzazione delle urbanizzazioni e dei sottoservizi a rete per stralci funzionali.

In caso di superficie territoriale appartenente ad un'unica proprietà, il rapporto con l'Ente può essere regolato mediante convenzione urbanistica da stipularsi tra il proprietario delle aree ed il Comune.

Art. 55 Zona C 3 – Insediamenti residenziali in aree soggette a Piani Particolareggiati d'esecuzione vigenti/convenzionati

Il presente articolo individua gli ambiti urbani a destinazione prevalentemente residenziale, le cui trasformazioni sono regolate dalle prescrizioni di piani/programmi approvati o adottati alla data della variante al piano.

- P.R.U.S.S.T C “ Immobiliare CLC”
- P.R.U.S.S.T D “Graziaplana”
- P.R.U.S.S.T E “Val Verde”
- Lottizzazione “Lattanzi-La Montagnola”

Per l'attuazione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie si rinvia alle convenzioni relative.

Qualora il soggetto proponente o avente titolo entro i dieci anni successivi alla data di approvazione della Variante Generale al P.R.E. non ottemperi in tutto o in parte a quanto stabilito dal programma, le opere urbanizzative eventualmente realizzate anche se parzialmente verranno acquisite al pubblico demanio e l'area restante sarà automaticamente ricondotta alla precedente destinazione urbanistica con conseguente dichiarazione di difformità con lo strumento urbanistico delle opere private già realizzate.

Art. 56 Zona C 4 – Zone ERP di nuovo impianto

Il P.R.E. destina al soddisfacimento del nuovo fabbisogno di edilizia residenziale pubblica un'area inedita nei pressi dell'Oratorio di San Rocco, limitrofa agli insediamenti esistenti, collegate con gli stessi sia per quanto riguarda l'aspetto urbano che morfologico-funzionale.

Le trasformazioni sono del tipo diretto tramite le prescrizioni esecutive di cui al presente articolo.

Gli interventi edilizi dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri salvo specifiche prescrizioni di dettaglio:

- Indice di edificabilità territoriale - valore massimo - IT = 0.33 mq/mq

▪ Indice di permeabilità territoriale - valore minimo -	IPT = 35 %
▪ Dotazione Territoriale - valore minimo -	DT = 30 % St
▪ Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo -	SF = 600 mq
▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo -	IF = 0.60 mq/mq
▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo -	IPF = 50 %
▪ Indice di copertura - valore massimo -	IC = 50 %
▪ Altezza dell'edificio	H = 10.50 mt
▪ Numero dei piani - Insediamenti lineari tipo A -	NP = 3

Le tavole di Piano contengono definizioni di dettaglio relative alla tipologia, alla dislocazione ed ai rapporti planivolumetrico tra gli edifici previsti nell'area cui doversi attenere nella definizione dei progetti esecutivi degli interventi.

L'approvazione di eventuali progetti che varino l'assetto proposto dal P.R.E. nel rispetto delle presenti norme seguono le procedure di formazione previste dagli artt. 20 e 21 della LR 18/85.

Gli usi consentiti sono:

- **Categoria A** residenziale limitatamente a: abitazioni di qualsiasi genere e natura.
- **Categoria C** commerciale al dettaglio limitatamente a: negozi di vicinato, le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc, sale di ritrovo;
- **Categoria E** direzionale e di servizio limitatamente a: attrezzature sportive, attività culturali e ricreative di interesse locale come sevizi sociali, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, scuole pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco e allo sport, dell'infanzia, primarie e secondarie di primo e secondo grado, asili;

La Superficie Lorda [SI] da destinarsi ad attività connesse alla residenza non deve superare il 20% della SI complessiva

PRESCRIZIONI ESECUTIVE

È prescritta la progettazione unitaria della zona C4 estesa all'intera Superficie Territoriale [St] perimetrata nel rispetto del Piano Particolareggiato d'Esecuzione riportato nella tavola C.4.10.

L'intervento può essere di iniziativa sia pubblica che privata nel rispetto dei criteri e dei parametri previsti per l'edilizia residenziale pubblica nella Regione Abruzzo.

CAPO 12° ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D - AMBITI URBANIZZATI DI COMPLETAMENTO O DI NUOVO IMPIANTO DA DESTINARE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Art. 57 Zone D: definizioni e obiettivi del P.R.E.

Sono individuate come Zone omogenee D nelle tavole del P.R.E. le parti del territorio comunale, insediate in attuazione di previsioni urbanistiche previgenti o sulla scorta di specifiche normative di settore, da completare o di nuovo impianto, da destinare ad attività economiche.

Le aree destinate ad attività economiche sono riservate alle attività di produzione e commercializzazione di beni e servizi, al deposito, magazzinaggio e vendita di beni, e alle attività direzionali e di servizio all'impresa e alla persona.

Le zone D sono distinte in zone di completamento e zone di nuovo impianto.

Nella cartografia del P.R.E. sono individuate con distinta retinatura le zone produttive industriali/artigianali, commerciali, turistico ricettivo.

Specifici perimetri individuano le zone produttive soggette a Piano Particolareggiato d'Esecuzione comunque denominato.

Le zone D sono quindi suddivise secondo la seguente classificazione:

Zone D di completamento

- Zona D 1 – Industriale/Artigianale di completamento
- Zona D 2 – Commerciale e direzionale di completamento
- Zona D 3 – Turistico ricettivo di completamento

Zone D di nuovo impianto

- Zona D4 – Piani Particolareggiati d'Esecuzione a carattere Industriale/Artigianale già approvati/convenzionati alla data di adozione della variante generale al P.R.E.
- Zona D5 – Piani Particolareggiati d'Esecuzione a carattere Commerciale e direzionale già approvati/convenzionati alla data di adozione della variante generale al P.R.E.
- Zona D6 – Piani Particolareggiati d'Esecuzione a carattere Turistico ricettivo già approvati/convenzionati alla data di adozione della variante generale al P.R.E.

Art. 58 Norme generali per gli interventi in zona D

Nelle zone D sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- nuova edificazione
- mutamento di destinazione d'uso.

Gli interventi nelle zone di completamento che prevedano la realizzazione di nuova Superficie lorda [SI] superiore a mq 250, dovrà essere attrezzata e ceduta gratuitamente alla A.C., a cura e spese del titolare dell'intervento, un'area a parcheggi o a verde attrezzato in misura non inferiore al:

- 10% della nuova SI per gli usi delle Categoria B e Categoria F
- 20% della nuova SI per gli usi della Categoria C
- 30% della nuova SI per gli usi delle Categoria D e Categoria E

L'area di cui sopra andrà reperita in adiacenza di sedi viarie o di altre aree di uso pubblico con dimensione lineare minima pari a m 4.00, in forma non frammentata di facile accesso ed utilizzo.

Per i lotti non in collegamento con la viabilità generale di PRE, il progetto edilizio dovrà contenere e garantire le previsioni d'accesso e di manovra funzionali al lotto.

Nelle zone produttive di nuovo impianto (D4, D5 e D6) in caso di variante al Piano Particolareggiato d'Esecuzione approvato/convenzionato, l'edificazione è consentita previa formazione di Piano Particolareggiato di iniziativa privata esteso all'intera zona omogenea ed alla stipula di una convenzione tra Comune e proprietari delle aree interessate in cui vengono definiti e disciplinati i seguenti elementi:

- le caratteristiche tipologiche dell'intervento;
- le modalità ed i tempi di attuazione;

- l'assunzione a cura e spesa da parte del consorzio dei proprietari, della realizzazione in tutto od in parte, delle opere di urbanizzazione e di quelli necessari per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi ai sensi degli artt. 5 e 10 della L. 28.01.1977 n° 10;
- la cessione delle aree necessarie per il soddisfacimento degli standards urbanistici nel rispetto delle quantità minime indicate nelle presenti NTA;
- il deposito cauzionale, in denaro o mediante polizza fidejussoria, per l'esatta o piena attuazione degli obblighi assunti;
- le sanzioni in ordine al mancato rispetto di tutto o parte degli impegni contenuti nella convenzione o atto d'obbligo.

E' facoltà del Comune intervenire nelle zone di nuovo impianto previa formazione di Piani per gli Insediamenti Produttivi i sensi dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 o di Piani per le Attività Produttive ai sensi dell'art. 25 della L.R.18/83 n.t.v.

Gli edifici esistenti regolarmente autorizzati e ricadenti in zone produttive, alla data di adozione delle presenti norme, potranno adeguarsi alle stesse o mantenere la destinazione d'uso in essere.

Negli interventi di nuova edificazione – ivi compresi interventi di ampliamento e/o sopraelevazione direttamente connessa all'accrescimento della volumetria del fabbricato - sono consentiti:

Per le zone D di completamento

- Distanza dai confini di proprietà o di zona urbanistica non inferiore all'altezza (Hf) del fronte prospiciente e comunque non inferiore a m. 5.00 e a m. 3.00 per i locali interrati, per le pertinenze edilizie e per gli impianti.
- Distanza dalle fronti di edifici non inferiore all'altezza (Hf) del fronte prospiciente più alto e comunque non inferiore a m. 10.
- Distanza dalle strade non inferiore all'altezza (Hf) del fronte prospiciente la strada e comunque non inferiore a m. 5 e a m. 3.00 per i locali interrati, per le pertinenze edilizie e per gli impianti.

Per le zone D di nuovo impianto

- Distanza dai confini di proprietà o di zona urbanistica non inferiore all'altezza (Hf) del fronte prospiciente e comunque non inferiore a m. 10.00 e a m. 3.00 per i locali interrati, per le pertinenze edilizie e per gli impianti.
- Distanza dalle fronti di edifici non inferiore all'altezza (Hf) del fronte prospiciente più alto e comunque non inferiore a m. 10.
- Distanza dalle strade non inferiore all'altezza (Hf) del fronte prospiciente la strada e comunque non inferiore a m. 5.

Al fine del rispetto delle distanze dalle strade Ds non vengono considerate le cabine elettriche e del gas a servizio dell'azienda che possono essere inglobate nella recinzione nel rispetto di ulteriori disposizioni di legge.

Nelle zone D1 e D4 sono esclusi dal rispetto dei parametri edilizi di superficie e di altezza i silos di stoccaggio qualora facenti parte integrante dell'impianto tecnologico a servizio della produzione e privi di autonomia funzionale. Devono essere rispettate le distanze di m. 3.00 dai confini urbanistici e di m. 5 dalle strade e dai confini di proprietà.

Gli impianti e le attività produttive a rischio di incidenti rilevanti ai sensi della normativa vigente possono essere insediate in zone D a condizione che:

- la distanza degli edifici limitrofi non sia inferiore a quanto previsto dalle leggi vigenti per i diversi tipi di impianti;

- siano realizzati tutti i provvedimenti di legge per la sicurezza degli impianti e la eliminazione dei fattori inquinanti;
- la zona non sia compresa nel vincolo di tutela idrogeologica e nelle zone ad alto rischio per la vulnerabilità dei punti di prelievo e delle falde acquifere utilizzate per uso potabile;
- siano assicurati interventi tecnologici per il contenimento del rischio rapportati all'intorno edificato o edificabile delle specifiche zone d'insediamento.

Al di fuori dei "Centri Urbani Abitati" perimetrali ai sensi del D.Lgs 285/92 art. 4 vanno sempre rispettate le distanze del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento d'attuazione.

Art. 59 Zona D 1 – Industriale/Artigianale di completamento

Sono aree urbanizzate in via di consolidamento destinate prevalentemente ad attività produttive del settore secondario, localizzate all'interno del centro abitato.

In questa zona è possibile procedere alle trasformazioni edilizie per intervento diretto, secondo le prescrizioni contenute nelle norme generali per gli interventi in zona D e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - | SF = 500 mq |
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.5 mq/mq |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 0.7 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 0.3 mq/mq |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - escluso volumi tecnici - | H = 13.00 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 2 |

Gli usi consentiti sono:

- **Categoria B industriale e artigianale:** industrie, laboratori artigiani, corrieri, magazzini ed imprese edili, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie e in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi, oppure alla trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendono, nella stessa unità, spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti dall'azienda nel limite del 30% della Superficie Totale [Stot];

Sono escluse le seguenti industrie insalubri di prima classe:

- acciaierie e fonderie
- centrali termoelettriche
- concerie
- distillerie
- filande
- impianti e laboratori nucleari; impianti nucleari di potenza e di ricerca; impianti per il trattamento di combustibili nucleari; laboratori ad alto livello di attività;
- Inceneritori
- Industri chimiche, produzione anche per la vendita per via petrolchimica;
- raffinerie di petrolio;
- zuccherifici, raffinazione dello zucchero.
- **Categoria E direzionale e di servizio entro limitatamente a:** sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, attrezzature sportive, attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco, centri parrocchiali e relative attività culturali e ricreative di interesse locale come servizi sociali, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, centri civici,

sedi di associazioni, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, parcheggi e servizi all'automobile quali lavaggio, grassaggio, gommista, elettrauto, officina riparazioni e servizi similari;

- **Categoria F commerciale all'ingrosso e depositi limitatamente a:** magazzini per la vendita all'ingrosso, depositi, centri di stoccaggio merci, logistica in generale ed attività connesse all'autotrasporto delle merci, parcheggi di scambio, deposito e commercializzazione di materiali all'aperto (materiali edili e altri), deposito e selezione di materiali di recupero (rottamazioni, demolizione ed altro).

È ammessa e non annoverata nel computo della SL di zona la realizzazione di ulteriore:

- la realizzazione dell'alloggio per il custode non superiore a mq 95 di Superficie utile [SU]
- la realizzazione di uffici se posti ai livelli superiore al piano terra di Superficie Lorda [SL] nel non eccedente al limite del 25% della SL ad uso produttivo.

Art. 60 Zona D 2 – Commerciale e direzionale di completamento

Sono aree urbanizzate in via di consolidamento destinate prevalentemente ad attività commerciali specialistiche, del terziario e del terziario avanzato, localizzate all'interno del centro abitato.

In questa zona è possibile procedere alle trasformazioni edilizie per intervento diretto, secondo le prescrizioni contenute nelle norme generali per gli interventi in zona D e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - | SF = 1000 mq |
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.65 mq/mq |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 0.4 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 0.3 mq/mq |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - escluso volumi tecnici - | H = 13.00 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 2 |

Gli usi consentiti sono:

- **Categoria C commerciale al dettaglio limitatamente a:** media distribuzione, le attività commerciali di grande distribuzione, le esposizioni merceologiche e le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc,;
- **Categoria D turistico-ricettiva** nel limite del 30% della Superficie Totale [Stot] e limitatamente a: alberghi, residenze turistico-alberghiere;
- **Categoria E direzionale e di servizio limitatamente a:** banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, centri di ricerca, uffici privati e studi professionali in genere, fiere, attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco, centri parrocchiali e relative attività culturali e ricreative di interesse locale come servizi sociali, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale, attrezzature a carattere socio sanitario ed assistenziale, le case funerarie e sale del commiato, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari come uffici postali, ambulatori;
- **Categoria F commerciale all'ingrosso e depositi limitatamente a:** magazzini per la vendita all'ingrosso.

È ammessa e non annoverata nel computo della SL di zona la realizzazione di ulteriore:

- la realizzazione dell'alloggio per il custode non superiore a mq 95 di Superficie utile [SU]

- la realizzazione di uffici se posti ai livelli superiore al piano terra di Superficie Lorda [SL] nel non eccedente al limite del 30% della SL ad uso commerciale.

Art. 61 Zona D 3 – Turistico ricettivo di completamento

Sono aree inedificate o edificate a seguito delle previsioni del P.R.E. previgente, sono interne o limitrofe alle strutture urbane esistenti e le completano e le integrano sul piano delle funzioni.

In questa zona è possibile procedere alle trasformazioni edilizie per intervento diretto, secondo le prescrizioni contenute nelle norme generali per gli interventi in zona D e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - | SF = 1000 mq |
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.25 mq/mq |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 0.25 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 0.6 mq/mq |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - escluso volumi tecnici - | H = 7.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 2 |

Gli usi consentiti sono:

- **Categoria C** commerciale al dettaglio nel limite del 25% della Superficie Totale [Stot] e limitatamente a: attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc.;
- **Categoria D** turistico-ricettiva limitatamente a: alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie, Bed & Breakfast, affittacamere, ostelli per la gioventù;

Art. 62 Zona D 4 – Industriale/Artigianale assoggettati a Piani Particolareggiati d'Esecuzione approvati/convenzionati alla data di adozione della variante generale al PRE

Il presente articolo individua gli ambiti urbani a destinazione industriale-artigianale, le cui trasformazioni sono regolate dalle prescrizioni di piani/programmi approvati o adottati alla data della variante al piano.

- ACCORDO DI PROGRAMMA - AP1 "Edisol ed altri"
- ACCORDO DI PROGRAMMA - AP3 "Sedima"

Per l'attuazione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie si rinvia alle convenzioni relative.

Qualora il soggetto proponente o avente titolo entro i dieci anni successivi alla data di approvazione della Variante Generale al P.R.E. non ottemperi in tutto o in parte a quanto stabilito dal programma, le opere urbanizzative eventualmente realizzate anche se parzialmente verranno acquisite al pubblico demanio e l'area restante sarà automaticamente ricondotta alla precedente destinazione urbanistica con conseguente dichiarazione di difformità con lo strumento urbanistico delle opere private già realizzate.

Art. 63 Zona D 5 – Commerciale/Direzionale assoggettati a Piani Particolareggiati d'Esecuzione approvati/convenzionati alla data di adozione della variante generale al P.R.E. .

Il presente articolo individua gli ambiti urbani a destinazione prevalentemente commerciale-direzionale, le cui trasformazioni sono regolate dalle prescrizioni di piani/programmi approvati o adottati alla data della variante al piano.

- ACCORDO DI PROGRAMMA -AP5 "Cosmo s.p.a."

Per l'attuazione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie si rinvia alle convenzioni relative.

Qualora il soggetto proponente o avente titolo entro i dieci anni successivi alla data di approvazione della Variante Generale al P.R.E. non ottemperi in tutto o in parte a quanto stabilito dal programma, le opere

urbanizzative eventualmente realizzate anche se parzialmente verranno acquisite al pubblico demanio e l'area restante sarà automaticamente ricondotta alla precedente destinazione urbanistica con conseguente dichiarazione di difformità con lo strumento urbanistico delle opere private già realizzate.

Art. 64 Zona D 6 – Turistico ricettiva assoggettati a Piani Particolareggiati d'Esecuzione approvati/convenzionati alla data di adozione della variante generale al P.R.E.

Il presente articolo individua gli ambiti urbani a destinazione prevalentemente turistico-ricettivo, le cui trasformazioni sono regolate dalle prescrizioni di piani/programmi approvati o adottati alla data della variante al piano.

- PROGRAMMA OPERATIVO CONVENZIONATO -POc1 "Sipa"
- PROGRAMMA OPERATIVO CONVENZIONATO -POc2 "Sipa"

Per l'attuazione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie si rinvia alle convenzioni relative.

Qualora il soggetto proponente o avente titolo entro i dieci anni successivi alla data di approvazione della Variante Generale al P.R.E. non ottemperi in tutto o in parte a quanto stabilito dal programma, le opere urbanizzative eventualmente realizzate anche se parzialmente verranno acquisite al pubblico demanio e l'area restante sarà automaticamente ricondotta alla precedente destinazione urbanistica con conseguente dichiarazione di difformità con lo strumento urbanistico delle opere private già realizzate.

CAPO 13° ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E – ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO RURALE

Art. 65 Zone E - Contenuti e suddivisione in zone

Il P.R.E. identifica le zone omogenee E che comprendono il territorio rurale e le aree destinate ad attività agricole, ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.

Le tavole del P.R.E. in scala 1 : 10.000 e 1 : 2.000 suddividono il territorio agricolo in zone in base alle caratteristiche geonomiche, alle attività agricole in essere ed alle relazioni funzionali ed ecologiche con il territorio urbanizzato.

Nelle tavole d'uso del suolo sono delimitate le seguenti zone agricole:

- Zona E 1 – Produzione agricola -
- Zona E 2 – Zona agricola di contatto con il territorio urbanizzato
- Zona E 3 – Zona agricola di distacco e/o mitigazione degli impatti ambientali
- Zona E 4 – Zone agricole di supporto e concentrazione –
- Zona E 5 - Zone agricole di riuso
- Zona E 6 - Aree agricole di particolare pregio ambientale
 - Zona E 6.1 - Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale
 - Zona E 6.2 - Ambiti della collina

Art. 66 Norme generali e definizioni

Ogni progetto di intervento edilizio su edifici agricoli, o di trasformazione del territorio in zona E, sia di nuova realizzazione sia relativo a interventi sull'esistente, dovrà essere accompagnato da elaborati che descrivano la localizzazione, la consistenza, lo stato d'uso e di progetto:

- dell'area di pertinenza in caso di edificio o sua parte ad uso residenziale;
- della superficie accorpata, di proprietà o in godimento, in forza di idoneo titolo;
- della superficie aziendale complessiva con la specificazione della tipologia culturale esistente.

Dovranno inoltre essere presentati gli elaborati relativi alle opere che si intendono realizzare al fine di rimuovere o consolidare gli accessori in precario e riordinare i manufatti visibili da spazi pubblici.

Per area di pertinenza dell'edificio comprendente l'abitazione agricola, si intende lo spazio fisicamente riconoscibile nel suo stretto intorno ad esso funzionalmente connesso, caratterizzato da specifici e autonomi usi (quali: cortile, aia, orto, giardino, pollaio, marciapiedi, accessori per rimessaggio attrezzi e vetture, ecc.), ovvero il mappale sul quale insiste l'edificio, nel caso in cui il lotto sia circondato da proprietà diverse.

Per superficie aziendale si intende l'area complessiva dei terreni in proprietà dell'azienda, sottoposti ad una gestione unitaria, destinati a colture agrarie o forestali, nonché l'area occupata da fabbricati rurali, strutture e infrastrutture situate all'interno dei terreni che formano l'azienda, siano essi in proprietà, o goduti in forza di contratti di locazione.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme ed esclusivamente in caso di attuazione da parte di soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della L.R. 18/83, l'area d'intervento in zona E è rappresentata dalla azienda agricola, singola o associata, costituita dai terreni in proprietà sottoposti ad una gestione unitaria. L'area d'intervento può essere costituita anche da parti distinte, ad una delle seguenti condizioni:

- I terreni, anche se divisi da strade, risultino almeno in parte prospicienti;
- I terreni facciano parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del medesimo Comune o di Comuni contermini.

Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo stato di fatto esistente alla data di approvazione del PTP quale risulta da appropriata documentazione, integrato con i manufatti costruiti in data successiva. Lo stato di fatto documenta:

- l'appoderamento originale
- gli edifici esistenti, la loro dimensione e destinazione funzionale.

Art. 67 Interventi e soggetti attuatori

Nelle zone agricole e territorio rurale così come individuate nelle tavole dell'uso del suolo e fatto salvo quanto diversamente disposto dalle specifiche norme di zona, saranno consentite:

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

E' consentita, ove non esplicitamente vietato dalle norme di zona, la creazione di bacini di raccolta di acque meteoriche per l'irrigazione ad esclusivo servizio del fondo attraverso la sistemazione e lo sfruttamento ove possibile di invasi naturali.

Le opere di sbarramento devono essere in terra.

E' fatto divieto assoluto di costruire delle dighe in cemento armato, muratura, metalliche o simili.

Ogni invaso deve essere eseguito a monte di spazi liberi da costruzioni e da strade.

L'ubicazione degli invasi rispetto alla strada deve essere tale per cui l'onda piena non sia un pericolo per pedoni e veicoli in transito.

Ogni invaso deve essere recintato per impedire l'accesso a terzi.

Sono consentite opere d'arte di modeste entità.

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

L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa esclusivamente per residenze che conservino la destinazione agricola del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine. Vanno altresì rispettati i vincoli temporali di destinazione e utilizzazione agricola delle residenze rurali derivanti dall'accesso ad eventuali specifici finanziamenti e/o dalle presenti norme.

Art. 68 Nuove costruzioni rurali

L'edificazione in zone agricole di nuove superfici è ammessa esclusivamente ed unicamente per la realizzazione di:

- residenze, se riferite all'esercizio dell'attività agricola nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 70 della LR n° 18/83 n.t.v;
- manufatti connessi alla conduzione del fondo nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 71 della LR n° 18/83 n.t.v;
- impianti produttivi agricoli e zootecnici nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 72 della LR n° 18/83 n.t.v., distinti in impianti ed allevamenti aziendali o interaziendali collegati e commisurati alla capacità produttiva del fondo o dei fondi ed impianti di tipo industriale ed allevamenti di tipo intensivo non collegati alla produzione dei fondi o comunque eccedenti la capacità produttiva degli stessi. La realizzazione di impianti produttivi agricoli e zootecnici è sempre esclusa nelle aree agricole di rilevante interesse economico di cui all'articolo 24 comma 1 del le NTA del PTPC come perimetrate nella tavola ASF.5 della variante al PRE.
- la realizzazione di alloggi agrituristici, ammessa esclusivamente mediante il recupero e l'adeguamento funzionale di manufatti esistenti da realizzarsi anche attraverso mutamento di destinazione d'uso con rilevanza urbanistica. In caso di realizzazione di alloggi agrituristici è sempre escluso l'incremento di Superficie totale [Stot] da realizzarsi al di fuori delle sagome e dei volumi dei manufatti edilizi esistenti

Salvo quanto stabilito da diverse e più restrittive norme di zona, saranno ammessi nuovi interventi edificatori nei limiti dimensionali e soggettivi stabiliti della L.R. 18/83 n.t.v. e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

L'edificazione dovrà sempre essere commisurata alle esigenze delle attività agricole da mantenere e sviluppare nel territorio agricolo.

Art. 69 Potenzialità edificatoria in zona E

La determinazione della potenzialità edificatoria si basa sull'applicazione degli indici e norme allo stato di fatto come definiti negli articoli precedenti, tenendo conto delle superfici eventualmente esistenti e delle loro rispettive destinazioni d'uso.

L'utilizzo delle possibilità edificatorie di cui alle presenti norme comporta il vincolo di inedificabilità per le aree alle quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi nell'atto autorizzativo. Tale superficie non potrà più, a prescindere da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del

calcolo della superficie fondiaria utile per nuovi interventi edilizi. Il vincolo di inedificabilità viene trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari secondo le procedure di legge. L'area di pertinenza ai fini edificatori viene individuata secondo le modalità previste dalle presenti Norme.

Art. 70 Costruzioni rurali residenziali

Salvo quanto stabilito da diverse e specifiche norme di zona, saranno ammessi nuovi interventi edificatori a fini residenziali solo per unità aziendali aventi superficie minima pari a un ettaro in unico corpo. La superficie minima aziendale può essere raggiunta anche mediante accorpamento di fondi rustici qualora l'edificazione residenziale sia volta a soddisfare le esigenze abitative di famiglie coltivatrici come definite dal comma 4, art.70 L.R.18/83.

Per ogni unità aziendale è consentita la realizzazione di una sola abitazione a prescindere dal numero di famiglie insediate.

Qualora nell'azienda agricola esista già un edificio a destinazione residenziale ovvero un manufatto edilizio non utilizzato e adattabile anche attraverso mutamento di destinazione all'uso abitativo non sono ammesse nuove costruzioni.

Salvo specifiche delle norme di zona l'edificazione residenziale è regolata dai seguenti parametri:

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Superficie fondiaria - valore minimo superficie aziendale - | SF = 10.000 mq |
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.01 mq/mq |
| ▪ Volume totale – valore massimo - | V = 800 mc |
| ▪ Superficie Lorda - valore massimo - | SL = 250 mq |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 7.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 2 |

Distanza dai confini di proprietà o di zona urbanistica non inferiore metri 5.00

Distanza dalle fronti (Hf) non inferiore a metri 10.00.

Distanza dalle strade nel rispetto del D.L.gs 285/92 e comunque non inferiore a metri 20.00.

La destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue pertinenze viene trascritta sul Pubblico Registro Immobiliare unitamente agli atti di autorizzativi. I terreni asserviti per le costruzioni realizzate a norma del presente agricolo, che non possono essere computati per successive iniziative edilizie.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare i caratteri tipologici dell'edilizia rurale.

Fatte salve disposizioni specifiche derivanti da vincoli di tutela sovraordinati e purché non vengano interessati ambiti soggetti a colture specializzate o di particolare pregio ambientale e paesaggistico, nella sistemazione delle aree pertinenziali è consentita la realizzazione di piccole attrezzature ricreative di carattere privato e assimilabili quali:

- campi da tennis
- piscine per massimo 100 mc di volume d'acqua
- campi da bocce

Potranno essere realizzate una sola attrezzatura per ciascun tipo, e a condizione che la realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva di tutta l'area cortiliva e di recupero dei fabbricati prospicienti.

Art. 71 Manufatti connessi alla conduzione del fondo

Salvo quanto stabilito da diverse e specifiche norme di zona, saranno ammessi nuovi interventi edificatori per la realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo esclusivamente per unità aziendali aventi superficie minima pari a un ettaro in unico corpo.

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.

Qualora nell'azienda agricola esistano già manufatti edilizi non utilizzati e adattabili anche attraverso mutamento di destinazione d'uso alle esigenze dell'azienda agricola non è consentita la costruzione di nuovi volumi.

Salvo specifiche delle norme di zona l'edificazione dei manufatti connessi alla conduzione del fondo è regolata dai seguenti parametri:

- | | |
|---|----------------|
| ▪ Superficie fondiaria - valore minimo superficie aziendale - | SF = 10.000 mq |
| ▪ Superficie Utile per ettaro - valore massimo - | SU = 150 mq/ha |
| ▪ Superficie Utile per ogni singolo manufatto- valore massimo - | SU = 600 mq |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 6.50 mt |
| ▪ Altezza per silos - valore massimo - | H = 24.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 1 |

Non è soggetta a tali limiti la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Distanza dai confini di proprietà o di zona urbanistica non inferiore metri 30.00 – 100 per le stalle -

Distanza dalle fronti (Hf) con edifici residenziali non inferiore a metri 20.00.

Distanza dalle fronti (Hf) tra costruzioni non residenziali non inferiore a metri 10.00.

Distanza dalle strade nel rispetto del D.L.gs 285/92 e comunque non inferiore a metri 30.00.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare i caratteri tipologici dell'edilizia rurale

Art. 72 Impianti produttivi agricoli

Salvo quanto stabilito da diverse e specifiche norme di zona, nei suoli agricoli saranno ammessi nuovi interventi edificatori per la realizzazione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli compresi quelli per l'immagazzinamento, conservazione e prima lavorazione dei prodotti ed alla produzione zootecnica esclusivamente per unità aziendali aventi superficie minima pari a un ettaro in unico corpo.

Salvo specifiche norme di zona l'edificazione dei manufatti e degli impianti di cui sopra è regolata dai seguenti parametri:

- | | |
|---|-------------------------------|
| ▪ Superficie fondiaria del lotto di pertinenza - valore massimo - | SF = 5 % superficie aziendale |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 25 % |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 12.50 mt |
| ▪ Altezza Silos di stoccaggio - valore massimo - | H = 24.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 2 |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 1 |

Distanza dai confini di proprietà o di zona urbanistica non inferiore metri 20.00 - m 300 dalle zone urbane - da elevare a m 500 per gli allevamenti industriali

Distanza dalle fronti (Hf) di edifici residenziali non inferiore a metri 30.00.

Distanza dalle fronti (Hf) di costruzioni non residenziali non inferiore a metri 20.00.

Distanza dalle strade nel rispetto del D.Lgs 285/92 e comunque non inferiore a metri 30.00.

Distanza dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo non inferiore a metri 300 da elevare a m 500 per gli allevamenti industriali.

Art. 73 Interventi sull'esistente

Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti NTA possono essere oggetto di intervento di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, anche se di dimensioni superiori a quelle indicate nel precedente primo comma, purché vengano mantenuti alla destinazione agricola. Le costruzioni realizzate in aree che gli strumenti urbanistici indicano come zona agricola devono conservare le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione agricola delle aree.

Per gli edifici esistenti non classificati come zona A dalle presenti norme, già realizzati alla data di adozione del Piano, sono comunque ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento igienico - edilizio;
- ristrutturazione edilizia senza aumenti delle superfici né delle unità abitative;
- ristrutturazione edilizia, ivi compresa la demolizione e ricostruzione, con ampliamento della Superficie Utile [SU] necessario ad assicurare il raggiungimento di adeguati livelli funzionali entro il limite di Superficie Lorda [SL] di cui alle presenti norme.
- mutamento di destinazione d'uso

In caso di demolizione e ricostruzione con conservazione della destinazione d'uso originaria è ammessa variazione dell'area di sedime su tutto il territorio dell'azienda agricola.

Onde consentire una conservazione attiva del patrimonio edilizio rurale esistente, è consentito il mutamento di destinazione d'uso rilevante degli immobili rurali non più utilizzabili per la conduzione dell'attività agricola ai sensi del punto c, art. 69 LR 18/83 n.t.v. individuati nelle tavole d'uso del suolo.

Tali interventi sono ammessi previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individuano le aree di pertinenza degli edifici e l'impegno dei proprietari alla relativa sistemazione ambientale con le dovute garanzie. Gli interventi così ammessi saranno consentiti sui suddetti immobili anche a soggetti che non hanno le specifiche qualifiche necessarie per l'edificazione in zona agricola.

Negli edifici di cui al punto precedente non classificati come zone A dal P.R.E. è ammesso il riuso e la ristrutturazione senza aumenti di Superficie Totale [Stot] degli immobili destinati ad annessi e costituenti edifici a sé stante per una Superficie Totale [Stot] complessiva di tutti gli annessi non superiore a mq. 150. Gli edifici esistenti da più di 30 anni - documento probante - per i quali è dimostrabile che hanno le caratteristiche di cui al punto c dell'art. 69 LR 18/83 e non censite come tali alla data di adozione del PRE, possono essere classificati, su richiesta documentata dell'interessato, come "non più necessari alla conduzione dell'azienda agricola" con Delibera di Consiglio Comunale previo accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

Gli immobili che mutano la destinazione d'uso agricola, saranno accatastati al N°C.E.U. e dovranno essere computati ai fini del dimensionamento degli strumenti urbanistici generali comunali, nonché censiti ai fini della riscossione di tributi e tassazioni di competenza del Comune.

Art. 74 Zona E 1 – Produzione agricola -

Si tratta di zone utilizzate nella produzione agricola ordinaria. In queste zone è possibile l'attività aziendale agricola di tipo professionale organizzata sul piano produttivo.

Esse comprendono:

- zone destinate all'esercizio delle attività agricole;
- zone recuperabili all'uso agricolo;
- zone destinate ad attività connesse all'agricoltura, ivi compreso l'agriturismo, secondo le norme della legislazione nazionale e regionale.

Il P.R.E. prevede il mantenimento delle zone agricole, il loro potenziamento a fini produttivi e la salvaguardia del suolo coltivato dall'ulteriore urbanizzazione o dall'utilizzo per usi non agricoli.

Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici nelle zone E1 sono:

- **Categoria D** turistico-ricettiva limitatamente a: alloggi agrituristici, bivacchi, residenze di campagna (country houses);
- **Categoria G agricola e funzioni connesse ai sensi di legge**: abitazioni rurali e relativi spazi accessori e di servizio, strutture edifici e impianti per prestazioni di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali e servizi connessi e compatibili ivi comprese le strutture funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole e alla prima lavorazione e conservazione di prodotti agroalimentari enologici e oleari, annessi agricoli e serre e coltivazioni industriali al coperto e per il florovivaismo, costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo aziendale non intensivi, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, agriturismi, agri-campeggi.

Gli usi del suolo ammessi per le zone E1 sono

- **Uso primario**: agricolo e forestale
 - interventi di miglioramento funzionale dell'uso agricolo attraverso la realizzazione di impianti di irrigazione strade interpoderali e impianti di elettrificazione:
 - interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo;
 - interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli;
 - interventi diretti alla realizzazione di residenza strettamente necessaria alla conduzione del fondo;
 - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e riforestazione;
 - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
 - interventi volti al taglio colturale;
 - interventi per la realizzazione di ricoveri precari.
- **Uso secondario**: attività pascoliva e di allevamento
 - interventi di miglioramento dell'efficienza dell'unità produttiva di prati, praterie, pascoli e prati-pascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione;
 - razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiare;
 - ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle;
- **Uso terziario**: attività alteranti il profilo del terreno
 - creazione di bacini di raccolta di acque meteoriche
 - opere di sbarramento
 - realizzazione di laghi e specchi d'acqua
 - opere d'arte

- coltivazione di cave e torbiere esclusivamente negli appositi perimetri
- **Uso quaternario:** turistico e fruizione
 - percorsi escursionistici, percorsi attrezzati;
 - strutture ricettive all'aria aperta, insediamenti agroturistici, agricampeggi;
 - infrastrutture di accesso di stazionamento e di distribuzione degli interventi di cui ai punti precedenti;
- **Uso quinario:** tecnologico
 - elettrodotti, acquedotti, metanodotti, tralicci e antenne, ivi comprese le cabine di trasformazione, centraline telefoniche, ripetitori e simili;
 - campi agrivoltaici, impianti eolici;
 - i sottoservizi e gli impianti a rete in genere, ivi compresi eventuali bacini e serbatoi per la raccolta delle acque
 - piazzole per la raccolta dei rifiuti, piazzole per l'elisoccorso,
 - impianti di captazione.

Art. 75 Zona E 2 – Zona agricola di contatto con il territorio urbanizzato

Nelle tavole d'uso del suolo sono individuati i terreni agricoli interstiziali rispetto al territorio urbanizzato con funzioni di distacco, mitigazione degli impatti e riequilibrio ecologico rispetto all'area urbana. Tali ambiti assumono il ruolo di aree di compensazione ambientale tra gli insediamenti. In esse l'attività agricola risulta condizionata da fattori esterni economici, sociali e tecnici. Hanno la peculiarità di offrire agli insediamenti urbani una qualità paesaggistica – ambientale elevata

In tali aree è prevista la conservazione della naturale destinazione agricola, andranno perseguiti modelli colturali apprezzabili sotto il profilo bio-ecologico, dal punto di vista dell'impatto ambientale e dei contenuti paesaggistici.

In tali zone vengono confermati gli usi agricoli - con esclusione degli allevamenti animali - e quelli di verde privato a servizio delle altre attività, con le specifiche finalità del mantenimento degli spazi aperti su colture più ampie, di favorire l'insediamento di attività specializzate compatibili con i vicini insediamenti urbani, di garantire corretti rapporti ecologici, funzionali e percettivi con lo spazio edificato mediante la manutenzione di tali fondi.

Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici nelle zone E2 sono:

- **CATEGORIA G** agricola e funzioni connesse ai sensi di legge limitatamente a: strutture edifici e impianti per prestazioni di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali e servizi connessi e compatibili, annessi agricoli.

Gli usi del suolo ammessi per le zone E2 sono

- **Uso primario:** agricolo e forestale
 - interventi di miglioramento funzionale dell'uso agricolo attraverso la realizzazione di impianti di irrigazione strade interpoderali e impianti di elettrificazione;
 - interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo;
 - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e riforestazione;
 - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
 - interventi volti al taglio colturale;
 - interventi per la realizzazione di ricoveri precari.
- **Uso quinario:** tecnologico

- i sottoservizi e gli impianti a rete in genere, ivi compresi eventuali bacini e serbatoi per la raccolta delle acque
- ricoveri dei materiali per la manutenzione e la pulizia delle strade, piazzole per la raccolta dei rifiuti, piazzole per l'elisoccorso,
- manufatti speciali per la ricerca scientifica e di presidio civile per la sicurezza del territorio

Per la particolare localizzazione delle zone E2 in diretta correlazione con l'abitato esistente, per il particolare assetto paesaggistico e per la limitata estensione, in tali zone è espressamente vietato l'uso del suolo per la realizzazione di tralicci e antenne o altri impianti tecnologici, attività estrattive in genere. Sono comprese nelle zone E2 agli ambiti per il riordino, il completamento e l'espansione ex art. 18 NTA del PTP.

Le superfici destinate a zona E2 facenti parte, concorrono alla determinazione dell'unità aziendale di cui all'articolo 69 delle presenti norme.

Art. 76 Zona E 3 –Zona agricola di distacco e/o mitigazione degli impatti ambientali

Si tratta di parti di territorio rurale in cui le potenzialità di uso del suolo sono condizionate dalla presenza o dalla previsione di infrastrutture o di insediamenti che costituiscono fattori di inquinamento ambientale. La zona rurale assume quindi il ruolo di zona-filtro, rispetto alle relazioni tra insediamenti, infrastrutture, ed ambiti di particolare fragilità ambientale.

Alla zona E3 il P.R.E. assegna una potenzialità edificatoria virtuale pari a 10 mq/ha di superficie complessiva, di cui si potrà disporre alle condizioni e secondo le modalità seguenti:

- la potenzialità deve essere utilizzata in un ambito territoriale periferico della zona entro la quale non esistano fabbricati rurali inutilizzati;
- area di intervento: contigua a nuclei o edifici esistenti, tale da realizzare l'intervento edilizio a distanza minima non superiore a 20 m. da un edificio principale esistente, fatte salve le norme sul rispetto stradale;
- l'area classificata in E3 deve essere vincolata all'inedificabilità, e che il vincolo sia trascritto;
- l'area classificata in E3 deve essere sistemata attraverso aree boscate con radure e macchie arbustive, attraverso un progetto di sistemazione da sottoporre contestualmente alla richiesta di concessione per il nuovo intervento edilizio sull'area limitrofa.

Le zone E3 e la relativa capacità edificatoria, sono individuate dal P.R.E. in diretta correlazione con le zone E4 di cui al successivo articolo.

All'interno delle zone agricole E3 non sono ammessi:

- la realizzazione di depositi e lo stoccaggio di materiali;
- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno.

Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici nelle zone E3 sono:

- **Categoria G agricola e funzioni connesse ai sensi di legge limitatamente a:** strutture edifici e impianti per prestazioni di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali e servizi connessi e compatibili ivi comprese le strutture funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole e alla prima lavorazione e conservazione di prodotti agroalimentari enologici e oleari, annessi agricoli e serre e coltivazioni industriali al coperto e per il florovivaismo.

Gli usi del suolo ammessi per le zone E3 sono

- **Uso primario:** agricolo e forestale

- interventi di miglioramento funzionale dell'uso agricolo attraverso la realizzazione di impianti di irrigazione strade interpoderali e impianti di elettrificazione:
- interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo;
- interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli;
- interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e riforestazione;
- interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- interventi volti al taglio colturale;
- interventi per la realizzazione di ricoveri precari.
- **Uso secondario:** attività pascoliva e di allevamento
 - interventi di miglioramento dell'efficienza dell'unità produttiva di prati, praterie, pascoli e prati-pascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione;
 - razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiare;
- **Uso terziario:** attività alteranti il profilo del terreno
 - creazione di bacini di raccolta di acque meteoriche
 - opere di sbarramento
 - realizzazione di laghi e specchi d'acqua
 - opere d'arte
 - coltivazione di cave e torbiere esclusivamente negli appositi perimetri
- **Uso quinario:** tecnologico
 - elettrodotti, acquedotti, metanodotti, tralicci e antenne, ivi comprese le cabine di trasformazione, centraline telefoniche, ripetitori e simili;
 - campi agrivoltaici, impianti eolici;
 - i sottoservizi e gli impianti a rete in genere, ivi compresi eventuali bacini e serbatoi per la raccolta delle acque
 - piazzole per la raccolta dei rifiuti, piazzole per l'elisoccorso,
 - impianti di captazione.

Art. 77 Zona E 4 – Zone agricole di supporto e concentrazione –

Si tratta di zone del territorio agricolo interessate dagli insediamenti rurali rilevati nella tavola d'analisi ASF7, e caratterizzati da edifici che conservano le caratteristiche agricole ed al contempo soddisfano esigenze abitative di persone che, seppur non rientranti nelle categorie di cui all'art. 70 della LR 18/83, contribuiscono alla conduzione dei fondi.

Le zone E4 sono individuate dal P.R.E. in diretta correlazione con le zone di distacco e/o mitigazione degli impatti ambientali. Il piano riduce la capacità edificatoria delle zone E3 e la concentra nella zona E4 con il duplice effetto di salvaguardia ambientale e di definizione degli insediamenti di supporto all'attività agricola.

In deroga a quanto previsto negli articoli 67, 68 e 69 delle presenti norme, per gli effetti della riduzione della capacità edificatoria delle zone E3, in tale zona viene assegnata una capacità insediativa adeguatamente contenuta secondo i seguenti indici e parametri:

- | | |
|--|-----------------|
| ▪ Superficie fondiaria - fronte stradale minimo ml 20- | SF = 1.000 mq |
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.12 mq/mq |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 0.25 mq/mq |

- Altezza dell'edificio - valore massimo - H = 7.50 mt
- Numero dei piani - valore massimo - NP = 2

Distanza dai confini di proprietà o di zona urbanistica non inferiore metri 5.00

Distanza dalle fronti (Hf) non inferiore a metri 10.00.

Distanza dalle strade nel rispetto del D.L.gs 285/92 e comunque non inferiore a metri 10.00.

Sono ammessi allineamenti con edifici esistenti.

In tali aree sono ammessi solo interventi isolati con tipologia mono o bifamiliare.

L'edificabilità è riservata esclusivamente a soggetti che abbiano un rapporto di parentela diretta o indiretta con il nucleo della famiglia coltivatrice originaria o un rapporto di lavoro pregresso o in atto con la stessa – ad esclusione di tutti i tipi di rapporto di lavoro temporanei o stagionali - già in essere alla data di adozione della variante generale al PRE.

Gli edifici esistenti vanno computati come superficie edificata e devono insistere su lotti di adeguata dimensione.

Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici nelle zone E4 sono:

- **Categoria G** agricola e funzioni connesse ai sensi di legge: abitazioni rurali e relativi spazi accessori e di servizio, strutture edifici e impianti per prestazioni di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali e servizi connessi e compatibili ivi comprese le strutture funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole e alla prima lavorazione e conservazione di prodotti agroalimentari enologici e oleari, annessi agricoli e serre e coltivazioni industriali al coperto e per il florovivaismo.

Gli usi del suolo ammessi per le zone E4 sono

- **Uso primario**: agricolo e forestale
 - interventi di miglioramento funzionale dell'uso agricolo attraverso la realizzazione di impianti di irrigazione strade interpoderali e impianti di elettrificazione;
 - interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo;
 - interventi diretti alla realizzazione di residenza strettamente necessaria alla conduzione del fondo;
 - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e riforestazione;
 - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
 - interventi volti al taglio colturale;
 - interventi per la realizzazione di ricoveri precari.
- **Uso secondario**: attività pascoliva e di allevamento
 - interventi di miglioramento dell'efficienza dell'unità produttiva di prati, praterie, pascoli e prati-pascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione;
- **Uso quinario**: tecnologico
 - elettrodotti, acquedotti, metanodotti;
 - i sottoservizi e gli impianti a rete in genere, ivi compresi eventuali bacini e serbatoi per la raccolta delle acque
 - ricoveri dei materiali per la manutenzione e la pulizia delle strade, piazzole per la raccolta dei rifiuti, piazzole per l'elisoccorso.

Art. 78 Zona E 5 - Zone agricole di riuso

Il P.R.E. individua una particolare zona attualmente interessata a vario titolo da manomissioni del suolo collocata in posizione strategica per la connessione dei sistemi ambientali individuati in fase di analisi. Al fine anche di promuovere interventi di riqualificazione ambientale il Piano individua specifiche funzioni legate ad attività sportive all'aria aperta e di promozione del turismo rurale con la creazione di parchi agricoli.

In deroga a quanto previsto negli articoli 68 e 69 delle presenti norme, per interventi finalizzati alla riqualificazione ambientale e migliore fruizione del patrimonio agricolo ambientale -diversi dalle costruzioni di cui agli artt. 70, 71 e 72 della LR 18/83 n.t.v. devono essere applicati i seguenti indici e parametri:

- | | |
|--|-----------------|
| ▪ Area minima d'intervento | St = 10.000 mq |
| ▪ Superficie minima del lotto (> 30% dell'area d'intervento) | Sf = 3000 mq |
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.10 mq/mq |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 0.15 mq/mq |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 7.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 2 |

I progetti di riqualificazione ambientale devono essere estesi necessariamente ad un'area d'intervento complessiva di almeno 10.000 mq all'interno della quale area deve essere individuata la "Superficie minima del lotto" con previsione degli usi di cui al successivo punto.

Gli usi consentiti in alternativa agli usi agricoli all'interno degli appositi perimetri individuati nelle tavole dell'uso del suolo:

- **Categoria D** turistico-ricettiva limitatamente a: alloggi agrituristici, bivacchi, residenze di campagna (country houses), campeggi ed aree di sosta;

Gli usi consentiti in alternativa agli usi agricoli limitatamente alle strutture scoperte e temporanee:

- **Categoria E** direzionale e di servizio limitatamente a: impianti per spettacoli sportivi, attrezzature sportive, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport;

All'interno della superficie del lotto deve essere garantita la permeabilità dei suoli pari all'80% della Sf.

Art. 79 Zona E 6 - Aree agricole di particolare pregio ambientale

Sono individuate come Zone omogenee E6 e perimetrate con apposita simbologia nelle tavole del P.R.E. le parti del territorio rurale a varia natura interessate da limitazioni d'uso finalizzate alla valorizzazione e tutela del patrimonio ambientale.

Le zone E6 si articolano in sottozone:

- E 6.1 Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale
- E 6.2 Ambiti della collina

Art. 80 Zona E 6.1 - Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale

Sono consentiti interventi per la realizzazione di reti infrastrutturali e relative attrezzature, attività di difesa del suolo, tutela dell'ambiente.

Gli interventi disciplinati dal presente comma sono quelli tesi alla realizzazione di impianti tecnologici, puntuali o a rete, e relative attrezzature, nonché opere di difesa del suolo, tutela e regimazione delle acque, forestazione e protezione ambientale.

Tali interventi sono realizzati dagli enti competenti secondo le specifiche disposizioni di legge.

Le opere saranno realizzate secondo le specifiche necessità tecnico-funzionali.

La sottozona E 6.1 comprende anche aree sottoposte a vincoli che trovano specifici riferimenti procedurali, normativi e di indirizzo che si sovrappongono alle specifiche zonizzazioni di PRE. Pertanto l'attuazione delle trasformazioni previste dalle norme di zona è sempre subordinata, nelle quantità e nelle modalità, al rispetto di tali norme (PTP; PPR; Legge "Galasso"; ecc.).

Per i corsi d'acqua di servizio dell'appoderamento agricolo e di deflusso delle acque meteoriche è vietata qualsiasi opera edilizia all'interno di una fascia di m. 10 su entrambe le sponde. E' consentita la costruzione dei passi carrai strettamente necessari, come numero e dimensione, alla funzionalità del fondo agricolo, nonché tutte quelle opere di manutenzione, consolidamento, rimboschimento vegetazionale, a salvaguardia e tutela del corso d'acqua stesso.

E' consentita inoltre l'eventuale modifica di tracciato del corso d'acqua con l'integrale mantenimento della sezione di deflusso del fosso.

Le limitazioni previste ai precedenti commi con esclusione di quanto previsto al quinto capoverso non si applicano:

- nelle aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato;
- nelle zone produttive previste dal PRE;
- in caso di corsi d'acqua tombinati.

Art. 81 Zona E 6.2 - Ambiti della collina

Sono aree agricole perimetrate con l'uso di limiti fisici rintracciabili e coerenti con la natura dell'area considerata.

Sono caratterizzate da persistenza di elementi organizzativi storici del paesaggio agrario e di qualità percettiva.

In tali aree, il P.R.E. ricerca la conservazione dei caratteri originari del paesaggio naturale ed agrario attraverso il rafforzamento dell'economia agricola legata al turismo rurale, anche attraverso la conservazione dei caratteri antropici del mondo rurale.

Sono consentite:

- attività di turismo rurale, solo dopo aver recuperato gli edifici esistenti se presenti, organizzando la fruizione ricreativa e turistica nei limiti di compatibilità con la tutela delle aree stesse;
- la realizzazione di strutture ricettive all'aria aperta, garantendo la salvaguardia della morfologia agraria attuale;
- salvo quanto stabilito ai punti precedenti le attività di turismo rurale sono consentite solo all'interno degli ambiti perimetrati a campeggi ed aree di sosta e nel rispetto di quanto prescritto nello specifico articolo delle NTA.
- la conservazione di elementi, allineamenti ed emergenze percettive vegetazionali e/o edificate;
- la valorizzazione dei manufatti esistenti;
- la sistemazione dei terreni con movimenti di terra limitati unicamente al ripristino di terrazzamenti esistenti abbandonati;
- la conservazione ed il recupero dei fabbricati esistenti per la realizzazione di servizi ed attrezzature;
- l'uso agricolo, limitatamente all'ordinario utilizzo colturale ed alla creazione di annessi e strutture strettamente funzionali alla conduzione del fondo nei limiti prescritti dalla LR 18/83 con progettazioni tali da garantire il minimo impatto percettivo;

- l'attività zootecnica aziendale ed interaziendale di tipo estensivo, limitatamente alle aree già utilizzate a pascolo;
- la realizzazione di manufatti per il ricovero di animali contermini a manufatti esistenti e se finalizzati ad attività sportivo-ricreativo, integrativi dell'attività agricola aziendale e compatibili con l'ambito rurale e nel rispetto dei parametri edilizi di cui all'articolo 72 della LR n° 18/83
 - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - le infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;
 - le opere di difesa idraulica, privilegiando il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

Nei “terreni agricoli periurbani” ex art. 23 del PTP la superficie minima d'intervento per nuovi insediamenti deve essere pari a 5 ettari in corpo unico.

Dovranno comunque essere garantiti dagli interventi di:

- conservazione e ripristino ove possibile della viabilità interpodereale e della viabilità storica, quale risulta dalla Carta della Provincia di Teramo del 1856 e dalla cartografia I.G.M. di primo impianto;
- conservazione e valorizzazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario, quali le permanenze della maglia podereale e delle sistemazioni agricole tradizionali, i filari ed i percorsi alberati.

Nelle zone Ambiti della Collina sono vietati:

- nuovi impianti produttivi agricoli di tipo industriale, così come definiti all'art. 72 della LR n° 18/83;
- allevamenti di tipo intensivo e relative strutture;
- realizzazione di serre sia fisse che removibili, anche sotto forma di impianto colturale stagionale;
- realizzazione impianti di produzione di energia rinnovabile

In aggiunta agli usi agricoli sono previsti:

esclusivamente all'interno dei fabbricati esistenti

- **Categoria C** commerciale al dettaglio limitatamente a: attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc, locali da ballo, sale di ritrovo,;
- **Categoria D** turistico-ricettiva limitatamente a – ed esclusivamente all'interno i fabbricati esistenti -: case per ferie, Bed & Breakfast, affittacamere, ostelli per la gioventù, alloggi agrituristici, bivacchi, residenze di campagna (country houses);

esclusivamente all'interno degli appositi perimetri

- **Categoria D** turistico-ricettiva limitatamente a: campeggi ed aree di sosta nelle aree perimetrate.

In caso di mutamento di destinazione d'uso di interi edifici esistenti da residenza rurale ad agriturismo e salvo maggiori restrizioni contenute nelle presenti NTA, è ammesso un incremento una tantum pari al 25% della superficie esistente da destinare ad usi strettamente funzionali all'attività agrituristica. Nel caso di utilizzo dell'incremento una tantum la destinazione d'uso agrituristica dell'intero immobile resta vincolata per dieci anni.

CAPO 14° ZONE TERRITORIALI OMOGENEE F – ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI PUBBLICO INTERESSE

Art. 82 Norme generali riguardanti le zone F

Sulle tavole di P.R.E. in scala 1:10.000 e 1:2.000 sono individuate con apposito retino le destinazioni generali delle zone F quali aree destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici e privati di interesse pubblico che rivestono interesse sovracomunale, comunale o di quartiere ed in particolare:

- Attrezzature d'interesse comune F1

- Area cimiteriale F 2
- Attrezzature tecnologiche F 3
- Parco territoriale F 4

Gli interventi nelle Zone F possono essere attuati:

- dal Comune, dagli Enti Pubblici sovracomunali o da Enti istituzionalmente competenti, che acquisiscono le aree anche mediante l'esproprio;
- da soggetti privati su aree in proprietà, o su aree concesse in diritto di superficie dal Comune nel qual caso previa stipula di apposita convenzione che garantisca le finalità pubbliche dell'intervento stesso.

Gli interventi edilizi devono rispettare le norme ed i limiti di cui agli articoli successivi e alle leggi, decreti, regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia, a seconda del tipo di opera pubblica che viene realizzata.

Devono in ogni caso essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e tutte le opere necessarie a rendere efficiente e funzionale l'insediamento.

In tali zone, i parcheggi pubblici e privati di uso pubblico, interrati o in elevazione, non determinano Superficie Totale [STot].

Negli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione è prescritto il rispetto delle seguenti Distanze [D]:

- Distanza dai confini di proprietà o di zona urbanistica non inferiore a m. 5.00 e m. 1.50 per i locali interrati.
- Distanza dalle fronti non inferiore ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza (H_f) del fronte prospiciente più alto e comunque non inferiore a m. 10.
- Distanza dalle strade non inferiore ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza (H_f) del fronte prospiciente e comunque non inferiore a m. 5.00.

Fuori dai centri abitati vanno sempre rispettate le distanze del Codice della Strada.

Categorie d'intervento per le zone F

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- nuova edificazione
- mutamento di destinazione d'uso.

Art. 83 Zona F 1- Attrezzature d'interesse comune

Indici e parametri d'intervento per la zona F1

- | | |
|--|-----------------|
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria | IF = 0.65 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 40 % |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 30 % |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 10.50 mt |

Gli usi ammessi per la zona F1 sono:

- **Categoria C commerciale al dettaglio limitatamente a:** sale di ritrovo, centri congressuali, teatri, cinema, locali per lo spettacolo;
- **Categoria E direzionale e di servizio limitatamente a:** sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, centri di ricerca, fiere, impianti per spettacoli sportivi, attrezzature sportive, attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco, centri religiosi, canoniche, centri parrocchiali e relative attività culturali e ricreative di interesse locale come servizi sociali, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale, attrezzature a carattere socio sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, le case funerarie e le sale del commiato, attrezzature militari, pubblica sicurezza e ordine pubblico, scuole pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco e allo sport, dell'infanzia, primarie e secondarie di primo e secondo grado, asili, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari come uffici postali, ambulatori

Caratteristiche di attrezzamento e sistemazione dell'area pertinenziale:

- copertura del suolo: caratterizzata da un'equilibrata alternanza tra aree pavimentate e superfici a verde, con una buona presenza di macchie e siepi arbustive;
- accessi: presenza di almeno due accessi dotati di parcheggi ombreggiati. L'area deve essere completamente recintata, l'accesso va regolamentato con orari, differenziati per stagione;
- aree pavimentate: concentrate in una o due zone, con buona cura dei materiali e del disegno architettonico, nelle altre aree sono da privilegiare prati e superfici permeabili; la distribuzione dei percorsi deve essere uniforme in tutto il parco, con oculata scelta dei materiali e del disegno; deve essere assicurata la totale assenza di barriere architettoniche, cercando anche di consentire ai ciechi, con l'ausilio di idonee attrezzature, almeno la frequentazione di alcune aree;
- dotazione di attrezzature sportive: ponderata alla dimensione dell'area ed alla distribuzione delle stesse sul territorio, in funzione del grado di gradimento (attrezzi ginnici vari, percorsi sportivi, campetti per sport di squadra quali calcio, calcetto, basket, pallavolo), eventuali aree per manifestazioni/spettacoli, chioschi, aree giochi per bambini, differenziate secondo le età cui sono destinate; va realizzato un efficiente impianto di illuminazione e garantita la presenza di fontanelle con acqua potabile. Importante la realizzazione di un impianto di irrigazione, progettato tenendo conto delle differenti tipologie di verde (prati, alberature, arbusti e siepi, bordure, aiuole);
- arredi: panchine, tavoli, portabici, cestini portarifiuti, vanno installati in buon numero e con attenzione particolare alla robustezza ed alla semplicità di manutenzione;
- vegetazione: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, devono dare idea di unitarietà dell'area; da evitare troppe specie e da privilegiare, salvo specifiche esigenze compositive, piante autoctone ed impianti di semplice manutenzione;
- disegno: il progetto del parco sportivo deve essere realizzato favorendone l'inserimento nel paesaggio circostante.

Art. 84 Zona F2 - Area cimiteriale

Le aree cimiteriali sono individuate con apposito retino nelle tavole dell'uso del suolo in scala 1.10.000 e 1:2.000 e comprendono gli attuali complessi cimiteriali e le aree destinate alla nuova espansione.

Indici e parametri d'intervento per la zona F2

Gli interventi di nuovo impianto o di ampliamento dell'esistente dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

- | | |
|--|-----------------|
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria | IF = 0.50 mq/mq |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 33 % |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 8.50 mt |

Per la realizzazione di nuovi edifici o di parti in ampliamento di edifici esistenti in area cimiteriale dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

- Distanza dai confini di proprietà o di zona urbanistica non inferiore metri 10.00
- Distanza dalle fronti (Hf) di edifici residenziali non inferiore a metri 10.00
- Distanza da centri abitati non inferiore a metri 50.00 da elevare a metri 200.00 nel caso in cui l'impianto cimiteriale non sia separato dal "centro edificato" - perimetrato ai sensi dell'art. 18 L. 865/71 ovvero dal "centro abitato" ex art. 4 D.L.gs 285/92 - da strade pubbliche almeno di livello Comunale, o da ponti, o da dislivelli naturali rilevanti.
- Distanza dalle strade nel rispetto del D.L.gs 285/92 e comunque non inferiore a metri 10.00.

Caratteristiche tipologiche e dotazioni essenziali

Per ciascun cimitero, nell'area cimiteriale esistente o nel suo ampliamento devono essere presenti i seguenti spazi e strutture:

- Accessi - l'area deve essere completamente recintata ed è prevista la presenza di almeno due accessi;
- Parcheggi - all'interno della fascia di rispetto deve essere garantita una dotazione di parcheggi di almeno un posto auto ogni 30 posti di sepoltura;
- Strutture cimiteriali
 - servizi igienici per gli utenti
 - servizi igienici per gli addetti
 - ripostigli, deposito attrezzi
 - spazio o ufficio personale
 - ufficio custode
 - punti acqua e rifiuti
- Strutture per il commiato e per le esequie (cappella) e case funerarie. Le case funerarie potranno essere realizzate esclusivamente nelle zone F2 e dovranno essere presenti in almeno uno dei cimiteri del comune;
- Camera mortuaria quale luogo destinato alla sosta dei feretri prima della sepoltura o della cremazione;
- Chioschi per la vendita di fiori e corredi funebri nel numero di uno per ogni cimitero da realizzarsi nella fascia di rispetto cimiteriale anche in aderenza ai, di Superficie Utile [SU] non eccedente i 12 mq ed altezza [H] contenute in metri 2.80
- Giardino delle Rimembranze quale luogo definito all'interno del perimetro cimiteriale deputato alla dispersione delle ceneri. Tale dotazione dovrà essere presente in almeno un cimitero del comune;
- Area per la sepoltura di animali d'affezione - aree per inumazione esclusiva per animali appartenenti alle specie zoofile domestiche, ovvero cani, gatti, criceti, uccelli da gabbia, e altri animali domestici di piccole o medie dimensioni, con esclusione di cavalli o altri animali di grande dimensione. Tale dotazione dovrà essere presente in almeno un cimitero del comune;

- Campo tumulazioni
 - Area cappelle private di famiglia - aree in apposita cappella per tumulazione con nicchie in elevazione per le cappelle di famiglia private.
 - Tombe a terra con vestibolo - aree per inumazione nel terreno di persone di età superiore a dieci anni con specifica tipologia a vestibolo per il libero accesso al feretro;
 - Loculi / Colombari - spazi per tumulazione in elevazione;
 - Ossari/cinerari - spazi per la conservazione di ceneri o ossa;
- Campo inumazioni
 - Area bambini - aree per inumazione di bambini di età inferiore ai dieci anni;
 - Campo comune - aree per inumazione di persone di età superiore a dieci anni
 - Tombe a terra - aree per inumazione di persone di età superiore a dieci anni con specifica tipologia senza vestibolo.

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si fa riferimento al Titolo VI del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e al D.P.R. 10 settembre 1990, n. 285 nonché alla L.R. 10/08/2012, n. 41 – “Disposizioni in materia funeraria e di polizia mortuaria” e s.m.i.

Art. 85 Zona F3 - Attrezzature tecnologiche

Le aree per attrezzature tecnologiche sono individuate con apposito retino nelle tavole di P.R.E. in scala 1:10.000 e 1:2.000, comprendono sia le attrezzature esistenti che le aree destinate a nuova costruzione o espansione, private e/o pubbliche.

Le aree per impianti ed attrezzature tecnologiche sono destinate alla realizzazione di strutture e funzioni di servizio alla collettività. Tali opere, ancorché promosse da soggetti privati, devono risultare strumentali alla prestazione/fornitura di servizi di interesse collettivo.

Sono ammessi esclusivamente l'edificazione dei manufatti e dei fabbricati strettamente necessari ai servizi di cui sopra.

Tali opere e le relative aree di pertinenza vanno progettate adottando criteri di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici.

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- nuova edificazione
- mutamento di destinazione d'uso.

Salvo quanto stabilito al punto successivo, gli interventi di trasformazione edilizia sono direttamente stabiliti nel progetto esecutivo delle varie attrezzature ed impianti tecnologici secondo le relative disposizioni di legge in materia.

Oltre quanto strettamente necessario alla realizzazione di impianti pubblici di cui al punto precedente, è comunque consentita qualora necessario la realizzazione dell'alloggio per il custode di Superficie Lorda [SL] non superiore a mq 75 nonché gli uffici strettamente necessari alla gestione dell'impianto o dell'attrezzatura.

Indici e parametri d'intervento per la zona F3

In questa zona è possibile procedere agli interventi edilizi cui sopra nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- | | |
|--|----------------|
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.5 mq/mq |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 50 % |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 30% |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 4.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 1 |

Sono ammessi gli allineamenti con edifici esistenti.

Negli interventi di nuova edificazione di edifici e manufatti edilizi e negli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione in zona F è prescritto il rispetto delle seguenti Distanze [D]:

- Distanza dai confini di proprietà o di zona urbanistica non inferiore a 2/3 dell'altezza [HF] del fronte prospiciente e comunque non inferiore a m. 5.00 e m. 3.00 per i locali interrati e per i manufatti edilizi per il contenimento di impianti tecnologici.
- Distanza dalle fronti non inferiore all'altezza (Hf) del fronte prospiciente più alto e comunque non inferiore a m. 10.
- Distanza dalle strade non inferiore a m. 5.00 e m. 3.00 per i locali interrati e per i manufatti edilizi per il contenimento di impianti tecnologici.

Fuori dai centri abitati vanno sempre rispettate le distanze del Codice della Strada.

Gli usi ammessi per la zona F3 sono:

- **Categoria A** residenziale limitatamente a: abitazioni per il custode;
- **Categoria E** direzionale e di servizio limitatamente a: sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco, ricoveri delle macchine e attrezzature, depositi di enti e aziende pubbliche;

Gli usi del suolo ammessi per le zone F3 sono

- **Uso quinario: tecnologico**
 - elettrodotti, acquedotti, metanodotti, tralicci e antenne, ivi comprese le cabine di trasformazione, centraline telefoniche, ripetitori e simili
 - i sottoservizi e gli impianti a rete in genere, ivi compresi eventuali bacini e serbatoi per la raccolta delle acque
 - ricoveri dei materiali per la manutenzione e la pulizia delle strade, piazzole per la raccolta dei rifiuti, piazzole per l'elisoccorso,
 - manufatti speciali per la ricerca scientifica e di presidio civile per la sicurezza del territorio
 - impianti di depurazione, stoccaggio e smaltimento rifiuti.

Ulteriori limitazioni potranno derivare da rispetto delle disposizioni di vigenti in materia di impianti tecnologici, per lo smaltimento dei rifiuti solidi e percolati urbani.

Le aree quando destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche sono assoggettate a vincolo espropriativo.

Art. 86 Zona F4 – Parco territoriale

Questa zona individua le aree verdi di fosso Gallerici e fosso Fonte, entrambe con elevato valore di qualificazione urbana ed ambientale in cui permane la destinazione agricola con le limitazioni d'uso e le

previsioni di trasformazione del presente articolo; in genere dedicato alla fruizione ricreativa, se ne prevede la dotazione di attrezzature, arredi e servizi in particolare nei tratti interessati dalla mobilità ciclo pedonale.

All'interno di tutta l'area perimetrata come F4 è inibita ogni forma di trasformazione a fini edificatori nonché i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno, salvo quanto sarà previsto per specifiche aree dal progetto di parco.

Indirizzi sulle caratteristiche tipologiche di base del progetto di parco:

- dimensioni superiore ai 30 ha, con aree di estensione limitata in cui si prevede una più intensa fruizione, ed in cui vanno concentrate le attrezzature principali;
- copertura del suolo caratterizzata da ampie aree alberate (anche veri e propri boschetti) alternate a superfici a prato, notevole presenza di macchie e siepi arbustive autoctone;
- presenza di diversi accessi dotati di idonei parcheggi permeabili ombreggiati;
- percorsi e pavimentazioni differenziati a seconda delle zone; buona dotazione di aree pavimentate con materiale comunque permeabile, anche per i percorsi;
- pavimentazioni più «rustiche» nelle aree più naturali e meno intensamente utilizzate;
- percorsi attrezzati per le bici, e «percorsi sportivi»;
- attrezzature ed impianti distribuiti in modo da caratterizzare le varie aree di maggiore uso: attrezzi sportivi vari, eventuali aree per manifestazioni/spettacoli, chioschi, aree giochi per bambini, differenziate secondo le età cui sono destinate; impianto di illuminazione differenziato per zone, fontanelle;
- arredi: panchine, tavoli, aree sosta, portabici, cestini portarifiuti; sempre a seconda dell'intensità d'uso delle varie zone;
- vegetazione: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, differenziate per aree, privilegiando sempre, salvo situazioni limitate, piante autoctone ed impianti di semplice gestione;
- disegno: il progetto del parco deve essere realizzato favorendone l'inserimento paesaggistico generale, e ricercando il colloquio con il tessuto urbano circostante, soprattutto per le aree più «costruite». La ricerca di soluzioni formali innovative e caratterizzanti, può sicuramente contribuire alla valorizzazione del territorio comunale;
- prescrizioni: il parco fluviale urbano deve comunque essere realizzato all'esterno degli alvei e delle fasce di esondazione e con l'esclusione di attrezzature che non siano amovibili e/o precarie e di ogni opera comportante l'impermeabilizzazione dei suoli.
- deve essere assicurata l'assenza di barriere architettoniche per consentire anche a soggetti con ridotte capacità motorie almeno la frequentazione delle aree maggiormente attrezzate.
- la progettazione del parco dovrà prevedere interventi di riqualificazione e sviluppo della fascia perifluviale di vegetazione ripariale, con funzioni di arricchimento paesaggistico e la rinaturalizzazione dei tratti fluviali artificializzati attraverso l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica;

Gli interventi all'interno del parco possono essere effettuati da tutti i soggetti e con tutte le modalità indicate nelle norme generali riguardanti le zone F;

Date le particolari caratteristiche di territorialità dell'intervento, nell'eventualità di iniziativa di esclusiva natura pubblica o di iniziativa pubblica con attuazione privata, una conferenza di servizi, un accordo di programma o intesa, nonché l'approvazione da parte del C.C. del progetto preliminare delle opere che

ricadono sulle aree effettivamente da attrezzare e destinare all'uso pubblico, costituisce variante urbanistica ovvero apposizione di vincolo espropriativo, mentre l'approvazione del progetto definitivo da parte dell'organo competente costituisce dichiarazione di pubblica utilità ed indefferibilità.

momento dell'approvazione del progetto di parco.

L'attuazione può avvenire indifferentemente mediante intervento pubblico che mediante intervento privato.

Indici e parametri d'intervento per la zona F4

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Indice di edificabilità territoriale | IT = 0.02 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità territoriale - valore minimo - | IPT = 80 % |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 30 % |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 4.50 mt |

Gli usi ammessi per la zona F4 sono:

- **Categoria D turistico-ricettiva:** biviacchi, campeggi ed aree di sosta;
- **Categoria E direzionale e di servizio:** centri di ricerca, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale, i servizi per gli anziani e per i giovani;

Gli usi del suolo ammessi per le zone F4 sono

- **Uso primario:** agricolo e forestale
 - interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e riforestazione;
 - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- **Uso terziario:** attività alteranti il profilo del terreno
 - creazione di bacini di raccolta di acque meteoriche
 - opere di sbarramento
 - realizzazione di laghi e specchi d'acqua
- **Uso quaternario:** turistico e fruizione
 - percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, attrezzature di rifugio e ristoro, parcheggi, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali;
 - strutture scientifico-culturali;
 - orti botanici;
 - infrastrutture di accesso di stazionamento e di distribuzione degli interventi di cui ai punti precedenti;

Fino all'approvazione del progetto di parco da parte della Pubblica Amministrazione per la zona F4 si applica la disciplina di cui all'art. Art. 79 "Sottozona E 6.1- Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale"

CAPO 15° ZONE TERRITORIALI OMOGENEE G – ZONE A VERDE

Art. 87 Zone G: Norme generali

Sulle tavole di P.R.E. in scala 1:10.000 e 1:2.000 sono individuate con apposito retino le destinazioni generali delle zone G quali aree destinate a verde, anche attrezzato, pubblico o privato, che rivestono interesse, comunale o di quartiere ed in particolare:

- Zona G1 Verde attrezzato per lo sport e per il tempo libero
- Zona G2 Verde pubblico

- Zona G3 Verde privato

Gli interventi nelle Zone G possono essere attuati:

- dal Comune, dagli Enti Pubblici o da Enti istituzionalmente competenti, che acquisiscono le aree anche mediante l'esproprio;
- da soggetti privati, su aree in proprietà o concesse in diritto di superficie dal Comune, previa stipula di apposita convenzione che garantisca le finalità pubbliche del intervento stesso.

Gli interventi edilizi devono rispettare le norme ed i limiti di cui agli articoli successivi e le leggi, decreti, regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia, a seconda del tipo di opera che viene realizzata.

Devono in ogni caso essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e tutte le opere necessarie a rendere efficiente e funzionale l'insediamento.

Negli interventi di nuova edificazione di edifici e manufatti edilizi e negli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione in zona G è prescritto il rispetto delle seguenti Distanze [D]:

- Distanza dai confini di proprietà o di zona urbanistica non inferiore a m. 5.00
- Distanza dalle fronti non inferiore all'altezza (Hf) del fronte prospiciente più alto e comunque non inferiore a m. 10
- Distanza dalle strade non inferiore a m. 10.00

Fuori dai centri abitati vanno sempre rispettate le distanze del Codice della Strada.

Non è ammessa l'edificazione al disotto della linea naturale del terreno.

Categorie d'intervento per le zone G

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- nuova edificazione
- mutamento di destinazione d'uso.

Art. 88 Zona G 1 - Verde attrezzato per lo sport e il tempo libero, pubblico o privato di uso pubblico

Tali zone sono destinate a parchi sportivi (attrezzature sportive, campi scuola, palestre, ecc.), con specifica dotazione di attrezzature per lo svago e il tempo libero realizzate all'interno di un progetto unitario di verde.

Gli interventi possono essere realizzati da enti di diritto pubblico o privato, nonché da soggetti privati previa stipula di convenzione che regolamenti la gestione e l'accesso al pubblico dei servizi e delle attrezzature previsti.

Sono ammesse anche costruzioni di modesta entità legate alla funzione del parco, quali chioschi per il ristoro e servizi igienici.

Indici e parametri d'intervento per le attrezzature sportive in zona G1:

- | | |
|---|------------------|
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria | IF = 0.252 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità territoriale - valore minimo - | IPT = 70 % |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 15 % |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 10.50 mt |

La superficie fondiaria (Sf) destinata alla costruzione dei manufatti per attrezzature sportive deve essere contenuta entro il limite del 15% della superficie territoriale (St)

Gli usi ammessi per le attrezzature sportive in zona G1:

- **Categoria C commerciale al dettaglio:** le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc;
- **Categoria D turistico-ricettiva:** alberghi, residenze turistico-alberghiere, ostelli per la gioventù;
- **Categoria E direzionale e di servizio:** impianti per spettacoli sportivi, attrezzature sportive, attività culturali e ricreative di interesse locale come servizi sociali, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale, i servizi per gli anziani e per i giovani.

Gli usi del suolo ammessi per le zone G1

- **Uso terziario:** attività alteranti il profilo del terreno
 - creazione di bacini di raccolta di acque meteoriche
 - opere di sbarramento
 - realizzazione di laghi e specchi d'acqua
 - opere d'arte
 - coltivazione di cave e torbiere
- **Uso quaternario:** turistico e fruizione
 - percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, maneggi, attrezzature di rifugio e ristoro, parcheggi, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali, impianti sportivi coperti e scoperti;
 - infrastrutture di accesso di stationamento e di distribuzione degli interventi di cui ai punti precedenti;

Caratteristiche tipologiche di attrezzamento e sistemazione dell'area

- deve essere presente almeno un'area destinata ad una fruizione più intensa, in cui sono concentrate le attrezzature principali;
- copertura del suolo caratterizzata da un'equilibrata alternanza tra aree alberate e superfici a prato, con una buona presenza di macchie e siepi arbustive;
- accessi: presenza di almeno due accessi dotati di parcheggi ombreggiati. Il parco deve essere completamente recintato, l'accesso va regolamentato con orari, differenziati per stagione;
- aree pavimentate concentrate in una o due zone, con buona cura dei materiali e del disegno architettonico, nelle altre aree sono da privilegiare prati e superfici permeabili; la distribuzione dei percorsi deve essere uniforme in tutto il parco, con oculata scelta dei materiali e del disegno; deve essere assicurata la totale assenza di barriere architettoniche, cercando anche di consentire ai ciechi, con l'ausilio di idonee attrezzature, almeno la frequentazione di alcune aree;
- dotazione di attrezzature sportive ponderata alla dimensione dell'area ed alla distribuzione delle stesse sul territorio, in funzione del grado di gradimento (attrezzi ginnici vari, percorsi sportivi, campetti per sport di squadra quali calcetto, basket, pallavolo), eventuali aree per manifestazioni/spettacoli, chioschi, aree giochi per bambini, differenziate secondo le età cui sono destinate; va realizzato un efficiente impianto di illuminazione e garantita la presenza di fontanelle. Importante la realizzazione di un impianto di irrigazione, progettato tenendo conto delle differenti tipologie di verde (prati, alberature, arbusti e siepi, bordure, aiuole);
- arredi: panchine, tavoli, portabici, cestini portarifiuti, vanno installati in buon numero e con attenzione particolare alla robustezza ed alla semplicità di manutenzione;

- vegetazione: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, devono dare idea di unitarietà dell'area; da evitare troppe specie e da privilegiare, salvo specifiche esigenze compositive, piante autoctone ed impianti di semplice manutenzione;
- disegno: il progetto del parco sportivo deve essere realizzato favorendone l'inserimento nel paesaggio urbano e puntando al colloquio con il tessuto edilizio circostante. La ricerca di soluzioni formali nuove e caratterizzanti, può sicuramente contribuire alla valorizzazione dell'area ed alla riqualificazione urbana della zona in cui il parco si trova.

Art. 89 Zona G 2 - Verde pubblico

Tali zone sono destinate, alla realizzazione di giardini e alla sistemazione ad all'attrezzamento di aree verdi di uso pubblico per lo svago e per il gioco.

Indici e parametri d'intervento per le attrezzature sportive in zona G2:

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Indice di edificabilità territoriale - valore massimo - | IT = 0.05 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità territoriale - valore minimo - | IPT = 90 % |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 1 % |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 4.50 mt |

Gli usi ammessi per le attrezzature sportive in zona G2:

- **Categoria C commerciale al dettaglio:** le attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc;
- **Categoria E direzionale e di servizio:** attrezzature didattiche per lo svago e lo sport, centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, aree verdi destinate al gioco e allo sport;

Gli usi del suolo ammessi per le zone G2

- **Uso terziario:** attività di alterazione del profilo del terreno
 - realizzazione di laghi e specchi d'acqua
- **Uso quaternario:** turistico e fruizione
 - percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali, impianti sportivi scoperti;
 - orti botanici;
 - infrastrutture di accesso di stazionamento e di distribuzione degli interventi di cui ai punti precedenti;

Caratteristiche tipologiche di attrezzamento e sistemazione dell'area

- copertura del suolo: deve essere garantita una buona ombreggiatura di tutta l'area, soprattutto se piccola; solo se le dimensioni lo consentono vi possono essere aree a prato; particolarmente curata deve essere la disposizione di siepi e gruppi arbustivi, di bordure ed aiuole con piante erbacee perenni, tappezzanti e, se il caso, annuali;
- accessi: pedonali e/o ciclabili; non sono in genere necessari appositi parcheggi;
- aree pavimentate e percorsi devono essere realizzati con buona cura dei materiali e del disegno architettonico; aree pavimentate e superfici permeabili vanno nettamente distinte, in queste ultime va in genere evitato l'impianto del prato; la distribuzione dei percorsi deve essere semplice e di buona funzionalità; deve essere assicurata la totale assenza di barriere architettoniche.

- arredi: panchine, tavoli, portabiciclette, cestini portarifiuti, vanno installati in buon numero e con attenzione particolare alla robustezza ed alla semplicità di manutenzione; si possono installare fontane, giochi d'acqua, sculture;
- vegetazione: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, devono dare idea di unitarietà dell'area; il numero e la dimensione degli alberi da utilizzare dipende strettamente dalla grandezza dell'area, la scelta deve comunque essere limitata a poche specie; particolarmente curata la scelta di arbusti e piante erbacee; sono da privilegiare, salvo specifiche esigenze compositive, piante autoctone ed impianti di semplice manutenzione;
- disegno: il progetto del giardino deve essere realizzato con particolare cura, favorendone l'inserimento nel paesaggio urbano e puntando al colloquio con il tessuto edilizio circostante. La ricerca di soluzioni formali nuove e caratterizzanti, può sicuramente contribuire alla valorizzazione dell'area ed alla riqualificazione urbana della zona in cui il parco si trova. Il progetto deve poi integrare perfettamente disegno, attrezzature ed arredi; un giardino destinato ad essere soprattutto utilizzato da bambini, e quindi dotato delle apposite attrezzature, ad esempio, avrà un disegno adatto ai suoi piccoli frequentatori.
- più l'area è piccola più deve essere intensamente attrezzata;

Art. 90 Zona G 3 - Verde privato vincolato

Sono zone a servizio degli edifici esistenti aventi la fondamentale funzione di permeabilità dei suoli e di riequilibrio vegetazionale con le aree edificate. Sono destinate alla realizzazione di giardini ed al potenziamento delle alberature esistenti.

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- nuova edificazione

Indici e parametri d'intervento per la zona G3

In questa zona è possibile procedere alla realizzazione di tettoie, pergolati e piccoli manufatti edilizi, amovibili e precari, per la rimessa degli attrezzi e degli arredi da giardino nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- | | |
|--|-----------------|
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.05 mq/mq |
| ▪ Superficie Utile massima ammissibile per zona | SU max = 35 mq |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 5 % |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 80 % |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 2.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 1 |

Gli usi del suolo ammessi per le zone G3

- **Uso terziario:** attività alteranti il profilo del terreno
 - realizzazione di laghi e specchi d'acqua
- **Uso quaternario:** turistico e fruizione
 - verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi scoperti;

Caratteristiche tipologiche di attrezzamento e sistemazione dell'area

- aree pavimentate e percorsi devono essere realizzati con buona cura dei materiali e del disegno architettonico; aree pavimentate e superfici permeabili vanno nettamente distinte, in queste ultime va in genere evitato l'impianto del prato.
- vegetazione: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, devono dare idea di unitarietà dell'area; particolarmente curata la scelta di arbusti e piante erbacee; sono da privilegiare, salvo specifiche esigenze compositive, piante autoctone ed impianti di semplice manutenzione;
- disegno: il progetto del giardino deve essere realizzato con particolare cura, favorendone l'inserimento nel paesaggio urbano e puntando al colloquio con il tessuto edilizio circostante. La ricerca di soluzioni formali nuove e caratterizzanti, può sicuramente contribuire alla valorizzazione dell'area ed alla riqualificazione urbana della zona in cui il giardino si trova.
- La dotazione di attrezzature deve essere limitata alle aree giochi per bambini e per attività sportivo/ricreative. Si possono realizzare piccole piste per tricicli o per pattini, roller-blade e skate-board;

CAPO 16° ZONE TERRITORIALI OMOGENEE M– INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Art. 91 Norme generali riguardanti le zone M

Tali Zone sono destinate alla realizzazione e/o al mantenimento delle infrastrutture per la mobilità, e comprendono:

- Zona M1 – Strade esistenti e/o da potenziare
- Zona M2 – Strade di nuova previsione
- Zona M3 – Percorsi ciclabili e pedonali
- Zona M4 – Verde di rispetto stradale e fasce di rispetto
- Zona M5 - Parcheggi pubblici e/o di uso pubblico
- Zona M6 - Stazioni di servizio alla mobilità e distribuzione carburanti
- Zona M7 - Impianti di distribuzione carburanti per autotrazione -

L'ampliamento di strade esistenti, oltre che nei casi di esplicita indicazione grafica di piano, è sempre consentito, indipendentemente dalla specifica zona, nei seguenti casi:

- all'interno delle fasce di rispetto stradale o del verde di rispetto stradale indicate dal P.R.E. o normativamente vigenti;
- per l'incremento delle sezioni stradali entro i limiti di cui ai successivi punti.

Le caratteristiche geometriche e costruttive delle strade e relative attrezzature di svincolo, delle piazze e dei parcheggi di livello urbano sono stabilite, in fase attuativa, dalle Aziende ed Enti competenti, in accordo con l'Amministrazione Comunale, nel caso la stessa non sia titolare dell'intervento.

Ogni progetto che modifica la geometria di strade esistenti deve essere accompagnato da una relazione che ne verifichi la compatibilità con la conservazione dei tracciati esistenti.

L'Amministrazione Comunale specifica anche, in fase di progettazione preliminare, le caratteristiche geometriche delle restanti strade e zone di sosta, sia per nuove realizzazioni che per interventi su infrastrutture esistenti.

Nel caso in cui l'attuazione di nuove infrastrutture o l'adeguamento della viabilità esistente (ad esempio per la realizzazione di sistemazioni a rotatoria) comporti la necessità di acquisizione di terreni limitrofi

all'attuale sede stradale altrimenti zonizzate, la procedura di esproprio potrà essere eseguita senza necessità di modifica del PRE.

Le strade sono dimensionate e classificate in base alle loro caratteristiche funzionali:

- Strade primarie, di grande comunicazione;
- Strade secondarie, di media importanza;
- Strade di interesse locale;
- Strade interne per la distribuzione dei veicoli all'interno di una zona edilizia;
- Piste ciclabili e percorsi pedonali.

Per il concetto di sede stradale si intende:

- per le strade urbane l'intero manufatto comprensivo di carreggiata e marciapiedi;
- per le strade extraurbane, il manufatto della carreggiata, la eventuale cunetta e tutti gli eventuali spazi appartenenti al demanio stradale.

Categorie d'intervento per le zone M

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- nuova edificazione
- mutamento di destinazione d'uso.

Negli interventi di nuova edificazione di edifici e manufatti edilizi e negli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione in zona M è prescritto il rispetto delle seguenti Distanze [D]:

- Distanza dai confini di proprietà o di zona urbanistica non inferiore a m. 10.00
- Distanza dalle fronti non inferiore all'altezza (Hf) del fronte prospiciente più alto e comunque non inferiore a m. 10
- Distanza dalle strade non inferiore a m. 10.00

Fuori dai centri abitati vanno sempre rispettate le distanze del Codice della Strada.

Non è ammessa l'edificazione al disotto della linea naturale del terreno.

Art. 92 Zona M1 – Strade esistenti e/o da potenziare

Con la zona M1 si intendono tutte le sedi stradali esistenti nel territorio comunale anche se non espressamente cartografate nelle tavole di Piano.

L'ampliamento ed il potenziamento delle strade esistenti, oltre che nei casi di esplicita indicazione grafica di piano, è sempre consentito, indipendentemente dalla specifica zona, all'interno delle fasce di rispetto stradale indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale

Art. 93 Zona M2 – Strade di nuova previsione

Per le sezioni stradali di accesso e distribuzione, interne ad aree di nuovo impianto vanno rispettati i seguenti criteri e parametri:

- le strade interne di distribuzione previste nel P.R.E. devono avere una larghezza non inferiore a quella definita nel Piano e comunque non inferiori a ml 9.00 se a doppio senso di marcia e a ml 7.20 se ad unico senso di marcia con corsie di dimensioni minime pari a ml 3.00 se a doppio senso di marcia e a ml 4,20 se ad unico senso di marcia. Sono compresi i marciapiedi laterali di larghezza

non inferiore a m. 1,5 sui lati confinanti con aree urbane e banchine di larghezza non inferiore a m. 1,5 sui lati confinanti con aree agricole. In caso di adiacenza con spazi pubblici il marciapiede può essere realizzato su un solo lato della strada con conseguente riduzione di ml 1.5 della sezione stradale;

- all'interno delle zone produttive di nuovo impianto la larghezza totale della sezione stradale non può essere inferiore ml 10,50 con 1 corsia per ogni senso di marcia di dimensione minima pari a ml 3,70; banchine laterali o marciapiedi di larghezza minima pari a ml 1,50;
- i passaggi pedonali devono avere larghezza minima di m. 3,00

Soluzioni diverse da quando graficizzato nelle tavole di PRE, necessarie a garantire continuità con le urbanizzazioni esistenti saranno possibili in sede di definizione dei progetti preliminari.

Art. 94 Zona M3 – Percorsi ciclabili e pedonali

Il Piano individua con apposito retino la rete ciclabile e/o ciclopeditone in relazione agli elementi attrattori di traffico a livello locale e quale elemento sistemico di mobilità alternativa e di riconnessione delle aree di nuova espansione al tessuto edilizio esistente.

Parametri dimensionali per la zona M3

- la larghezza minima della corsia ciclabile, comprese le strisce di margine, è pari ad 1,50 m; tale larghezza è riducibile ad 1,25 m nel caso in cui si tratti di due corsie contigue, dello stesso od opposto senso di marcia, per una larghezza complessiva minima pari a 2,50 m.
- Per le piste ciclabili in sede propria e per quelle su corsie riservate, la larghezza della corsia ciclabile può essere eccezionalmente ridotta fino ad 1,00 m, sempreché questo valore venga protratto per una limitata lunghezza dell'itinerario ciclabile e tale circostanza sia opportunamente segnalata.
- Le larghezze di cui ai punti precedenti rappresentano i minimi inderogabili per le piste sulle quali è prevista la circolazione solo di velocipedi a due ruote. Per le piste sulle quali è ammessa la circolazione di velocipedi a tre o più ruote, le suddette dimensioni devono essere opportunamente adeguate tenendo conto dei limiti dimensionali dei velocipedi fissati dall'articolo 50 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285.
- La larghezza dello spartitraffico fisicamente invalicabile che separa la pista ciclabile in sede propria dalla carreggiata destinata ai veicoli a motore, non deve essere inferiore a 0,50 m.

Caratteristiche tipologiche e dotazioni minime essenziali

- piattaforma stradale: regolarità delle superfici ciclabili, apprestamenti per le intersezioni a raso e gli eventuali sottopassi o sovrappassi compresi i loro raccordi, sistemazioni a verde, opere di raccolta delle acque meteoriche anche con eventuali griglie, purché quest'ultime non determinino difficoltà di transito per i ciclisti, ecc.;
- segnaletica stradale: oltre alla segnaletica verticale, segnaletica orizzontale e impianti semaforici, indicazioni degli attraversamenti ciclabili, colonnine luminose alle testate degli elementi spartitraffico fisicamente invalicabili, delineatori di corsia, ecc.;
- illuminazione stradale: impianti speciali per la visualizzazione notturna degli attraversamenti a raso, che devono tener conto delle alberature esistenti in modo da evitare zone d'ombra, ecc.;
- attrezzature: rastrelliere per la sosta dei velocipedi e, specialmente sulle piste ad utilizzazione turistica, panchine e zone d'ombra preferibilmente arboree, fontanelle di acqua potabile ogni 5 km di pista, punti telefonici od in alternativa indicazione dei punti più vicini, ecc.

Dovranno comunque essere rispettati i requisiti di cui al D.M. Lavori Pubblici del 30 novembre 1999, n. 557.

Art. 95 Zona M4 – Verde di rispetto stradale e fasce di rispetto

Le fasce di rispetto stradale sono dimensionate e disciplinate nel rispetto delle leggi e decreti in materia. La fascia di rispetto extraurbana s'intende delimitata dal Codice della Strada e relativo Regolamento d'Attuazione secondo la classificazione viaria e pertanto non è graficamente individuata nelle tavole di Piano

Nelle Tavole del P.R.E. possono essere previsti vincoli maggiori.

Sono escluse dal vincolo di rispetto stradale le zone comprese nel perimetro del territorio urbanizzato. Le fasce di rispetto possono essere acquisite dalle aziende ed enti competenti, anche mediante l'esproprio, al fine di costruire, ristrutturare, ampliare o dotare delle necessarie attrezzature le infrastrutture cui sono asservite. Possono anche essere realizzati impianti tecnologici pubblici o di interesse generale.

Nelle aree urbane, in luogo delle fasce di rispetto stradali, è stata prevista apposita zonizzazione a verde di rispetto stradale. Anche tali zone, come le fasce di rispetto, sono destinate all'ampliamento delle sedi stradali esistenti e di previsione. L'ampliamento della sede stradale è considerato di pubblica utilità e pertanto l'area individuate dal progetto di stradale come necessarie per la ristrutturazione, l'ampliamento o la realizzazione dell'impianto viario è espropriabile. Nelle aree a verde di rispetto stradale può essere prevista anche la realizzazione di parcheggi di urbanizzazione primaria.

A differenza del verde di rispetto stradale le fasce di rispetto di cui al presente articolo, ovvero i limiti di strade ampliate per effetto delle disposizioni di cui ai precedenti commi in data successiva alla adozione dal PRE, non costituiscono specifica zonizzazione. Le zone comprese nelle fasce di rispetto o nei limiti di strade ampliate concorrono alla determinazione della potenzialità edificatoria. I limiti di dette fasce o strade ampliate non costituiscono confine di zona ai fini della determinazione delle distanze.

Negli edifici esistenti in fasce di rispetto stradali alla data di adozione del P.R.E. possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Interventi di ampliamento e sopraelevazione possono essere realizzati soltanto alla condizione che non si determinino nuovi fronti prospicienti la strada, e che i nuovi volumi ricadano per intero al di fuori della fascia di rispetto.

In sede di rilascio di concessione edilizia per recinzioni può essere prescritta una distanza minima di m. 3,50 dalla recinzione all'asse della strada prospiciente. In particolare tale prescrizione può non applicarsi in caso di allineamenti preesistenti, da conservare, quando esistano fabbricati a distanza inferiore o uguale a m. 3,50 dall'asse stradale, e in generale quando l'arretramento della recinzione rispetto al ciglio stradale sia impedito da elementi oggettivi. Può essere prescritta una distanza superiore in relazione all'importanza della strada prospiciente.

In sede di rilascio di atto autorizzativo per la realizzazioni di recinzioni è prescritta una distanza minima di m. 1,50 dalla recinzione al ciglio della pista ciclopeditone prospiciente. In particolare tale prescrizione può non applicarsi in caso di allineamenti preesistenti, da conservare, quando esistano fabbricati a distanza inferiore o uguale a m. 1,50 dal ciglio, e in generale quando l'arretramento della recinzione rispetto al ciglio della pista ciclopeditone sia impedito da elementi oggettivi.

Art. 96 Zona M5 - Parcheggi pubblici e/o di uso pubblico

Gli spazi destinati a parcheggio pubblico comprendono le aree riservate alla sosta temporanea o prolungata dei veicoli

Nel caso di utilizzazione del sottosuolo a parcheggio, la superficie del soprassuolo può essere destinata anche ad area pedonale attrezzata, ciclabile e verde pubblico. Sono ammesse costruzioni accessorie al parcheggio interrato.

Possono essere ricavati parcheggi ad uso residenziale in conformità alla normativa vigente anche nel sottosuolo pubblico.

Negli spazi interrati sotto il suolo pubblico, sono ammessi percorsi pedonali, zone di servizio e spazi commerciali da convenzionare con la pubblica amministrazione.

Negli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione è prescritto il rispetto delle seguenti Distanze [D]:

- Distanza dai confini di proprietà o di zona urbanistica non inferiore a m. 5.00 e m. 3.00 per i locali interrati.
- Distanza dalle fronti non inferiore all'altezza (Hf) del fronte prospiciente più alto e comunque non inferiore a m. 10.
- Distanza dalle strade non inferiore a m. 6.00.

Nelle zone destinate a parcheggio pubblico possono essere realizzati anche parcheggi coperti applicando gli indici di cui al punto successivo.

Indici e parametri d'intervento per la zona M5

- | | |
|--|-----------------|
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | IF = 0.75 mq/mq |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | IC = 60 % |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | IPF = 30 % |
| ▪ Altezza dell'edificio - valore massimo - | H = 9.50 mt |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | NP = 3 |

Gli usi del suolo ammessi per le zone M5

- **Categoria C** commerciale al dettaglio: negozi di vicinato, attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc;
- **Categoria E** direzionale e di servizio: sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi parcheggi e servizi all'automobile quali lavaggio, grassaggio, gommista, elettrauto, officina riparazioni e servizi similari;

Art. 97 Zona M6 - Stazioni di servizio alla mobilità e distribuzione carburanti

Le localizzazioni delle Stazioni di servizio alla mobilità e distribuzione carburanti sono disciplinate ai sensi della legislazione vigente ed individuate nelle tavole di P.R.E.

Le opere si attuano attraverso intervento diretto.

Indici e parametri d'intervento per la zona M6

- | | |
|---|------------------|
| ▪ Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo - | Sf = 2000 mq |
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria - valore massimo - | If = 0.33 mq/mq; |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | Ic = 0.50 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | Ipf = 0.20 mq/mq |
| ▪ Altezza del fronte dell'edificio - valore massimo - | Hf = 12.50 m |

- | | |
|---|--|
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | $N_p = 4$ |
| ▪ Numero dei piani interrati/seminterrati | $N_i = 1$ |
| ▪ Distanza dai fabbricati - valore minimo - | $D_f = H_f$ con minimo m 10,00 |
| ▪ Distanza dai confini - valore minimo - | $D_c = m\ 5,00$ |
| ▪ Distanza dalle strade - valore minimo - | $D_s = D.L.gs\ 285/92\ \min\ m\ 10,00$ |

Gli usi del suolo ammessi per le zone M6

- **Categoria C commerciale al dettaglio:** attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc,;
- **Categoria D turistico-ricettiva:** alberghi;
- **Categoria E direzionale e di servizio:** parcheggi e servizi all'automobile quali lavaggio, grassaggio, gommista, elettrauto, officina riparazioni e servizi similari;

Caratteristiche tipologiche e dotazioni minime essenziali

- Il Fronte strada dovrà essere di almeno 40 metri con due corsie d'ingresso e di uscita - eventualmente fruibili in entrambi i sensi e distanziate da spartitraffico centrale di lunghezza sul fronte strada non inferiore a metri 25.
- Presenza di almeno quattro colonnine a semplice o doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento;
- Presenza di almeno una colonnina per la ricarica di veicoli elettrici;
- Presenza delle attrezzature self-service P.R.E. e post pagamento;
- Presenza di almeno un punto aria compressa;
- Presenza di una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento attrezzata con sistemi idonei all'efficienza energetica e utilizzo delle fonti rinnovabili;
- Deposito per olio lubrificante;
- Presenza di uno o più servizi all'automobile quali lavaggio, grassaggio, gommista, elettrauto, officina riparazioni e servizi similari nonché di una o più autonome attività commerciali integrative.
- Presenza di sistemi di sicurezza pubblica (videosorveglianza)
- Presenza di aree a parcheggio per gli autoveicoli in ragione di 3 posti auto ed un posto per mezzi pesanti ogni 3 apparecchi di erogazione;
- Almeno un servizio igienico per il gestore comprensivo di spogliatoio e doccia.
- Servizi igienici da destinare all'uso agli avventori divisi per sesso ed entrambi conformi alle norme sul superamento delle barriere architettoniche.
- Nelle zone per Stazioni di servizio alla mobilità e di distribuzione carburanti ogni intervento edilizi è subordinato all'esistenza di un impianto di distribuzione carburanti per autotrazione di cui al successivo articolo 94.

Art. 98 Zona M7 - Impianti di distribuzione carburanti per autotrazione -

Gli impianti in questione possono essere autorizzati in qualsiasi zona del territorio comunale ad eccezione di quelle sottoposte alle previsioni di P.R.E. finalizzate alla tutela del territorio sotto il profilo ambientale e paesaggistico, classificate come zone E6 - Aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale - e segnatamente:

- E6.1 Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale
- E6.2 Ambiti della collina

Nell'autorizzazione per la realizzazione degli impianti di distribuzione carburanti, la localizzazione degli impianti di carburanti costituisce mero adeguamento degli strumenti urbanistici

L'impianto di distribuzione carburanti per autotrazione è composto da:

- una o più pompe o altro sistema di adduzione;
- uno o più contatori o misuratori;
- una o più pistole o valvole di intercettazione;
- le tubazioni che li connettono;
- locali e attività accessorie.

Indici e parametri d'intervento per la zona M7

▪ Superficie fondiaria del lotto edificatorio - valore minimo -	Sf = 4000 mq
▪ Superficie lorda edificabile - valore massimo -	Sl = 70 mq
▪ Superficie totale - valore massimo -	St = 100 mq
▪ Indice di copertura - valore massimo -	Ic = 0.20 mq/mq
▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo -	Ipf = 0.40 mq/mq
▪ Altezza del fronte dell'edificio - valore massimo -	Hf = 4.50 m
▪ Numero dei piani - valore massimo -	Np = 1
▪ Numero dei piani interrati/seminterrati	Ni = 0

Gli usi del suolo ammessi per le zone M7

- **Categoria C commerciale al dettaglio:** attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc, entro il limite massimo di 150 mq di superficie di vendita;
- **Categoria E direzionale e di servizio:** parcheggi e servizi all'automobile quali lavaggio, grassaggio, gommista, elettrauto, officina riparazioni e servizi similari;

Caratteristiche tipologiche e dotazioni minime essenziali

- Il Fronte strada dovrà essere di almeno 80 metri con due corsie d'ingresso e di uscita - eventualmente fruibili in entrambi i sensi e distanziate da spartitraffico centrale di lunghezza sul fronte strada non inferiore a metri 40.
- Presenza di almeno quattro colonnine a semplice o doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento;
- Presenza di almeno una colonnina per la ricarica di veicoli elettrici;
- Presenza delle attrezzature self-service P.R.E. e post pagamento;
- Presenza di almeno un punto aria compressa;
- Presenza di una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento attrezzata con sistemi idonei all'efficienza energetica e utilizzo delle fonti rinnovabili;
- Deposito per olio lubrificante;
- Presenza di sistemi di sicurezza pubblica (videosorveglianza)
- Presenza di aree a parcheggio per gli autoveicoli in ragione di 5 posti auto e 2 posti per mezzi pesanti ogni 3 apparecchi di erogazione;
- Almeno un servizio igienico per il gestore comprensivo di spogliatoio e doccia.
- Servizi igienici da destinare all'uso agli avventori divisi per sesso ed entrambi conformi alle norme sul superamento delle barriere architettoniche.

Nei centri abitati come perimetrati nelle apposite tavole di piano, è esclusa la realizzazione di nuovi impianti di gas propano liquido (GPL), di gas naturale compresso (GNC) e di gas naturale liquefatto (GNL).

CAPO 17° AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE

Art. 99 Cave e torbiere

La coltivazione di cave (delle torbe, dei materiali per costruzioni edili, stradali ed idrauliche; delle terre coloranti, delle farine fossili, del quarzo e delle sabbie silicee, delle pietre molari, delle pietre coti; delle sabbie e ghiaie nell'alveo dei corsi d'acqua) è consentita ed autorizzabile solo ed esclusivamente nelle aree agricole E1 ed E3 entro gli appositi perimetri riportati nelle tavole d'uso del suolo in scala 1:10.000 ed 1:5.000.

Le distanze delle attività estrattive sono stabilite in ml 30 dalle strade provinciali, ml 15 dalle strade comunali e ml 50 da edifici esistenti alla data di adozione del P.R.E.

Nel piano di coltivazione, da presentare a corredo dell'istanza autorizzativa, dovranno essere inserite le strade di percorrenza dei mezzi usati per il trasporto degli inerti – portata max. q.li 330.00 -.

Dovrà essere presentata, inoltre prima del rilascio del permesso all'escavazione, adeguata fideiussione per il ripristino della sede stradale manomessa, pari a € 2,50 al mc di inerte prelevato.

Decorso il termine dell'autorizzazione all'attività di coltivazione di cave e torbiere, ove non esistente, è ammessa la predisposizione di un apposito piano di ripristino ambientale all'interno dell'area di cava redatta in conformità alle Linee Guida approvate con la DGR n. 24 del 26/1/2016 e s.m.i.

Gli usi del suolo ammessi in aree con attività estrattive in esercizio

- **Uso terziario:** attività alteranti il profilo del terreno
 - creazione di bacini di raccolta di acque meteoriche
 - opere di sbarramento
 - realizzazione di laghi e specchi d'acqua
 - opere d'arte
 - coltivazione di cave e torbiere

In aree con attività estrattive in esercizio ovvero in aree con attività estrattive già autorizzate nelle quali è stata ultimata l'attività di estrazione, è consentita l'attività messa in riserva [R13] e di recupero di sostanze inorganiche inerti -R5- come elencate nell'Allegato C alla parte quarta del D.Lgs 152/2006.

Esclusivamente nelle aree in zona E1 con attività estrattive già autorizzate e nelle quali è stata ultimata l'attività di estrazione, è consentita la realizzazione di manufatti edilizi da destinare all'attività di messa in riserva e recupero di cui al precedente punto nel rispetto degli indici e parametri sotto elencati

Indici e parametri d'intervento nelle aree con attività estrattive ultimate

- | | |
|---|------------------|
| ▪ Superficie fondiaria - valore minimo - | St = 20.000 mq |
| ▪ Superficie utile lorda – valore massimo - | Sul = 5.000 mq |
| ▪ Indice di copertura - valore massimo - | Ic = 0.25 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | Ipf = 0.40 mq/mq |
| ▪ Altezza del fronte dell'edificio - valore massimo - | Hf = 10.50 m |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | Np = 1 |
| ▪ Numero dei piani interrati/seminterrati | Ni = 0 |

Destinazioni d'uso ammesse per gli edifici nelle aree con attività estrattive ultimate

- **Categoria B industriale e artigianale:** attività finalizzata al riciclo/recupero dei materiali inerti;

Gli usi del suolo ammessi in aree con attività estrattive ultimate

- **Uso primario:** agricolo e forestale

- interventi di miglioramento funzionale dell'uso agricolo attraverso la realizzazione di impianti di irrigazione strade interpoderali e impianti di elettrificazione:
- interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e riforestazione;
- interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- interventi volti al taglio colturale;
- interventi per la realizzazione di ricoveri precari.
- **Uso quaternario:** turistico e fruizione
 - percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, maneggi, attrezzature di rifugio e ristoro, parcheggi, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali, impianti sportivi coperti e scoperti;
 - orti botanici;
 - infrastrutture di accesso di stazionamento e di distribuzione degli interventi di cui ai punti precedenti;
- **Uso quinario:** tecnologico
 - campi fotovoltaici, campi agrivoltaici, impianti eolici, impianti per la produzione di energia rinnovabile diversi di precedenti;
 - i sottoservizi e gli impianti a rete in genere, ivi compresi eventuali bacini e serbatoi per la raccolta delle acque

Ove l'autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva preveda un piano di risanamento ambientale al termine dell'attività di escavazione, la realizzazione dei manufatti di cui sopra potranno essere autorizzati previa attuazione del previsto piano di risanamento.

Art. 100 Acque minerali e termali

La ricerca, la coltivazione e l'utilizzazione delle acque minerali naturali, di sorgente e termali eventualmente esistenti nel territorio comunale sono disciplinate dal Piano regionale delle acque minerali e termali di cui alla Legge Regionale n. 15 del 10 luglio 2002 e s.m.i.

Il P.R.E. recepisce i provvedimenti di concessione mineraria rilasciate ai sensi della predetta legge nonché e la delimitazione delle aree di rispetto assoluto igienico-sanitario e di protezione ambientale relativamente ai giacimenti ed alle aree da destinare a sede degli impianti di utilizzazione.

È sempre consentita la realizzazione di pertinenze indisponibili del giacimento quali opere di captazione, impianti di adduzione delle acque minerali e termali e tutte le opere, anche aziendali, sempre che funzionali all'esercizio estrattivo, situate nell'area di concessione mineraria purché non comportino trasformazioni edilizie del territorio.

Le opere di trasformazione edilizia del territorio, anche se situate nell'area di concessione mineraria, sono ammesse nel rispetto delle norme di P.R.E. e delle limitazioni imposte dal Piano relativamente alle zone omogenee interessate dalle costruzioni.

Art. 101 Estrazioni liquide e gassose

Il Piano recepisce l'intesa ai sensi dell'accordo, approvato dalla conferenza Stato - Regioni il 24/04/01, che disciplina le modalità procedurali in materia di funzioni amministrative relative a prospezione, ricerca e coltivazione di idrocarburi in terraferma, ivi comprese quelle in materia di polizia mineraria per il perfezionamento dell'intesa ex art. 29, comma 2, lett. B) del D. L.vo 112/98, come modificato dall'art. 3, comma 1, lett. B) del D.L.vo 443/99.

Gli interventi per l'installazione di impianti di deposito e di lavorazione di oli minerali ai sensi della Legge 23 agosto 2004 n. 239 nonché gli interventi per l'installazione e all'esercizio di impianti di riempimento, travaso e deposito di GPL - D. Lgs. 22 febbraio 2006 n. 128 sono ammessi esclusivamente nelle zone D1 del territorio comunale.

CAPO 18° AREE SOGGETTE A PRESCRIZIONI SPECIALI

Art. 102 Campeggi ed aree di sosta

Al fine della valorizzazione delle aree agricole, il P.R.E. perimetra nelle tavole dell'Uso del Suolo 1:10.000, all'interno delle zone E5 ed E6.2, gli ambiti territoriali in cui è possibile in via esclusiva la realizzazione di campeggi definiti ai sensi dell'art. 4 della L.R. 23 ottobre 2003, n° 16.

Le superfici territoriali destinate con apposito perimetro all'allestimento dei campeggi ed aree di sosta in zona E5 vanno determinate nella misura del 100 % dell'intero ambito compreso nel perimetro di cui al presente articolo.

Le superfici territoriali destinate con apposito perimetro all'allestimento dei campeggi ed aree di sosta in zona E6.2 vanno determinate nella misura del 33% dell'intero ambito compreso nel perimetro di cui al presente articolo.

Ai fini della determinazione della superficie che concorre alla definizione dell'unità aziendale di cui al precedente punto vanno escluse dal conteggio le aree già asservite all'edificazione di edifici rurali.

Il progetto per la realizzazione di campeggi ed aree di sosta dovrà riguardare l'intera superficie come sopra individuata – 33% dell'ambito perimetrato -.

Caratteristiche tipologiche e dotazioni minime essenziali

- gli accessi dovranno avvenire dalle strade interpoderali, vicinali o comunali esistenti per le quali, in caso di "strade bianche", sono ammessi esclusivamente interventi di depolverizzazione
- potrà essere previsto un solo spazio da adibire a parcheggio per gli utenti per ogni campeggio e dimensionato in ragione di 1,2 posti auto per ogni unità ricettiva oltre le corsie di parcheggio
- dovrà essere prevista un'unica viabilità carrabile interna a servizio sia del parcheggio per gli utenti che delle strutture di servizio generale
- la viabilità di distribuzione alle unità ricettive fisse dovrà essere esclusivamente pedonale e con pavimentazione permeabile
- Il suolo non insediabile con manufatti su cui insistono le piazzole di sosta deve essere sistemato ed attrezzato in modo da favorire lo smaltimento delle acque meteoriche e consentire un'agevole percorribilità ai veicoli, anche con traino
- La superficie impermeabile delle le aree insediabili con manufatti potrà eccedere di massimo il 10% l'area occupata dal manufatto stesso
- Le coperture delle strutture sportivo - ricreative, devono essere realizzate in materiali di facile rimozione.
- gli insediamenti dovranno essere realizzati nel rispetto dell'andamento planoaltimetrico del terreno nello stato ante-opera e localizzati a distanza non inferiore a mt 50 dalla linea di crinale ed a quota di spiccato inferiore di almeno mt 7,50 dalla quota altimetrica del crinale.
- Il progetto unitario dovrà riportare specificatamente ed in apposita cartografia le aree insediabili con manufatti, le aree non insediabili, le viabilità pedonali, la viabilità carrabile, lo spazio destinato alla sosta e le reti di servizio.

Indici e parametri d'intervento

- | | |
|--|------------------|
| ▪ Superficie fondiaria - valore minimo - | Sf = 4000 mq |
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria | IF = 0.075 mq/mq |
| Indice di copertura - valore massimo - | Ic = 0.20 mq/mq |
| ▪ Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - | Ipf = 0.70 mq/mq |
| ▪ Altezza del fronte dell'edificio - valore massimo - | Hf = 4.50 m |
| ▪ Numero dei piani - valore massimo - | Np = 1 |
| ▪ Numero dei piani interrati/seminterrati | Ni = 0 |
| ▪ <u>Distanza dai confini</u> di proprietà o di zona urbanistica non inferiore metri 10.00 | |
| ▪ <u>Distanza dalle fronti</u> (Hf) di edifici residenziali non inferiore a metri 10.00 | |
| ▪ <u>Distanza dalle strade</u> nel rispetto del D.Lgs 285/92 e comunque non inferiore a metri 10.00. | |

Destinazioni d'uso ammesse per gli edifici nelle zone a campeggi ed aree di sosta

- **Categoria C commerciale al dettaglio:** negozi di vicinato, attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc, entro il limite massimo di 150 mq di superficie di vendita;
- **Categoria D turistico-ricettiva:** alloggi agrituristici, biviacchi, residenze di campagna (country houses), campeggi ed aree di sosta;
- **Categoria G agricola e funzioni connesse ai sensi di legge:** abitazioni rurali e relativi spazi accessori e di servizio, agriturismi, agri-campeggi.

Gli usi del suolo ammessi per le zone a campeggi ed aree di sosta

- **Uso primario:** agricolo e forestale
 - interventi di miglioramento funzionale dell'uso agricolo attraverso la realizzazione di impianti di irrigazione strade interpoderali e impianti di elettrificazione;
 - interventi diretti alla realizzazione di residenza strettamente necessaria alla conduzione del fondo;
 - interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
 - interventi volti al taglio colturale;
- **Uso terziario:** attività alteranti il profilo del terreno
 - creazione di bacini di raccolta di acque meteoriche
 - realizzazione di laghi e specchi d'acqua
- **Uso quaternario:** turistico e fruizione
 - percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, maneggi, attrezzature di rifugio e ristoro, parcheggi, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali, impianti sportivi scoperti;
 - strutture ricettive all'aria aperta campeggi, aree di sosta, bungalows, insediamenti agroturistici, agricampeggi:
 - orti botanici;
 - infrastrutture di accesso di stazionamento e di distribuzione degli interventi di cui ai punti precedenti;

Art. 103 Avio superficie

All'interno delle zone agricole il P.R.E. individua con apposito perimetro le aree da destinare ad attrezzature di avio superficie che comprendono:

pista di atterraggio e decollo di ultraleggeri, realizzata in terra battuta o con manto erboso;

- angar;
- locali di servizio;
- edifici ricettivi;
- pubblici esercizi.

Gli edifici destinati agli usi di cui al successivo punto, dovranno essere localizzati esclusivamente all'esterno della zona E3 "agricola di distacco e mitigazione", assoggettati a specifico progetto unitario d'intervento.

Indici e parametri d'intervento nelle aree utilizzate ad Avio Superficie

- Superficie totale – valore massimo - Stot = 20.700 mq
- di cui:
 - per Hangar Sul = 18.000 mq
 - per servizi accessori Sul = 2.700 mq
- Indice di copertura - valore massimo - Ic = 0.30 mq/mq
- Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - Ipf = 0.40 mq/mq
- Altezza del fronte dell'edificio - valore massimo - Hf = 8.50 m
- Numero dei piani - valore massimo - Np = 1
- Numero dei piani interrati/seminterrati Ni = 0
- Distanza dai confini di proprietà o di zona urbanistica non inferiore metri 10.00
- Distanza dalle fronti (Hf) non inferiore a metri 10.00.
- Distanza dalle strade nel rispetto del D.L.gs 285/92 e comunque non inferiore a metri 10.00
- Parcheggio (P3) 50% della Sul dei servizi accessori.

Destinazioni d'uso ammesse per gli edifici nelle aree con attività estrattive ultimate

- **Categoria C** commerciale al dettaglio: attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc;
- **Categoria D** turistico-ricettiva: alberghi;

Art. 104 Attrezzature sportive in zona E

Al fine di supportare le attività agricole in essere nel territorio comunale il piano perimetra aree in zona E destinate ad ospitare attività sportivo/ricreative a supporto delle attività agricole tipiche e ad esse strettamente connesse.

In deroga alle specifiche norme di zona, all'interno delle aree perimetrate, è ammessa l'edificazione di nuove superfici per la realizzazione di impianti sportivi all'aperto ai sensi dell'articolo 2 comma 1 lettera cc) del D.L.gs 36 del 28.2.2021 ntv. atti ad ospitare attività sportive e di addestramento con l'impiego di animali-atleti.

Le caratteristiche tecniche delle piste, dei campi e delle aree di gara, comunque denominate, nonché di tutte le relative attrezzature devono rispondere a criteri di sicurezza e salvaguardia dell'incolumità degli animali.

E' altresì consentita la realizzazione di strutture per la custodia - anche prolungata - degli animali. Tali strutture devono assicurare agli stessi uno spazio di movimento e di riposo adeguato alla loro natura nel rispetto delle specifiche esigenze etologiche.

Indici e parametri d'intervento per gli impianti sportivi coperti

Per piste, campi e aree di gara, zone spettatori

- Indice di copertura - valore massimo - $I_c = 0.20 \text{ mq/mq}$
- Altezza del fronte dell'edificio - valore massimo - $H_f = 6.50 \text{ m}$
- Indice di permeabilità fondiaria - valore minimo - $I_{pf} = 0.50 \text{ mq/mq}$
- Distanza dai confini di proprietà o di zona urbanistica non inferiore metri 10.00
- Distanza dalle strade nel rispetto del D.L.gs 285/92 e comunque non inferiore a metri 10.00.

Per servizi accessori e di supporto

- Indice di edificabilità fondiaria $I_F = 0.15 \text{ mq/mq}$
- Indice di copertura - valore massimo - $I_c = 0.20 \text{ mq/mq}$
- Altezza del fronte dell'edificio - valore massimo - $H_f = 7.50 \text{ m}$
- Numero dei piani - valore massimo - $N_p = 2$
- Numero dei piani interrati/seminterrati $N_i = 0$
- Distanza dai confini di proprietà o di zona urbanistica non inferiore metri 5.00
- Distanza dalle fronti (H_f) non inferiore a metri 10.00
- Distanza dalle strade nel rispetto del D.L.gs 285/92 e comunque non inferiore a metri 10.00.

Destinazioni d'uso ammesse negli edifici per servizi accessori e di supporto

- **Categoria C commerciale al dettaglio:** attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub ecc;
- **Categoria D turistico-ricettiva:** Bed & Breakfast, alloggi agrituristici, residenze di campagna (country houses);
- **Categoria E direzionale e di servizio:** impianti per spettacoli sportivi, attrezzature sportive, sedi di associazioni;
- **Categoria G agricola e funzioni connesse ai sensi di legge:** costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo aziendale non intensivi, agriturismi, agri-campeggi.

Gli usi del suolo ammessi per le zone a campeggi ed aree di sosta

- **Uso terziario:** attività alteranti il profilo del terreno
 - creazione di bacini di raccolta di acque meteoriche
 - realizzazione di laghi e specchi d'acqua
- **Uso quaternario:** turistico e fruizione
 - percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, maneggi, attrezzature di rifugio e ristoro, parcheggi, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali, impianti sportivi scoperti;
 - insediamenti agroturistici, agricampeggi;
 - orti botanici;
 - infrastrutture di accesso di stazionamento e di distribuzione degli interventi di cui ai punti precedenti;

Art. 105 Determinazione oneri concessori

Per il completamento della ex Lottizzazione Flajani-San Donato approvato dal Consiglio Regionale il 12.04.1972 n. 79, convenzione in data 11.06.1975 rep. n. 399 attualmente scaduta, al fine di un'equa ripartizione dei costi urbanizzativi. il Piano individua i lotti residui esterni al perimetro Lottizzazione Mare

Blù (Comparto A della Lottizzazione Flajani-San Donato) conclusa con atto di approvazione del collaudo delle OOPP in essa previste giusta D.G.C. n°85 del 3.7.2002.

Il Piano assoggetta la trasformazione edilizia di tali lotti alla corresponsione degli oneri concessori rideterminati in funzione dei costi per urbanizzazioni primarie e secondarie di cui all'articolo 16 comma 4 D.P.R. 380/2001.

CAPO 19° PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE

Art. 106 Ambiti soggetti ad Accordo di Programma [AP]

Sono individuate nelle tavole d'uso del suolo le aree soggette ad accordi di programma approvati/deliberati –AP n°- e segnatamente:

- AP1 “Edisol ed altri”
- AP2 “Il Colle”
- AP3 “Sedima”
- AP4 “Cosmo”

Per l'attuazione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie si rinvia a tali specifici accordi. Qualora il soggetto proponente o avente titolo non ottemperi in tutto o in parte a quanto stabilito dal programma l'area sarà automaticamente ricondotta alla precedente destinazione urbanistica con conseguente dichiarazione di difformità allo strumento urbanistico delle opere già realizzate.

Nella parte non attuata dell'AP1 è fatto espresso divieto a realizzare nuove edificazioni ad alto consumo di suolo (urbanizzazione diffusa; impianti di produzione di energia rinnovabile) e di alto impatto (impianti industriali inquinanti e legati a un elevato carico trasportistico); Il rapporto tra superficie drenante vegetata e superficie impermeabilizzata non potrà essere inferiore a 0.7 mq/mq;

Art. 107 Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio [P.R.U.S.S.T.]

Sono perimetrate nelle tavole d'uso del suolo le aree interessate da interventi ricompresi Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio [P.R.U.S.S.T.] promosso dal comune di Ascoli Piceno ai sensi dell'articolo 8 al Decreto Ministro dei lavori pubblici 8 ottobre 1998 intitolato “Promozione di programmi innovativi in ambito urbano denominati Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio” e denominato "Sviluppo integrato della fascia costiera Abruzzo-Marche, delle vallate confinanti e valorizzazione dei parchi", assoggettati alle condizioni dell'Accordo Quadro sottoscritto ai sensi dell'art.11 del bando allegato al decreto del Ministero dei lavori pubblici 8.10.1998, ad oggi non decaduti ai sensi degli artt. 12 e 14 dell'Accordo di Programma Quadro e segnatamente:

- Prusst C “Immobiliare CLC”
- Prusst D “Graziaplana M. & A”
- Prusst E “Val Verde”

Per l'attuazione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie si rinvia alle convenzioni urbanistiche vigenti.

Art. 108 Ambiti soggetti a Prescrizioni Esecutive [APE]

Il P.R.E. norma le trasformazioni urbanistiche delle aree di nuovo impianto ex art. L.R. 18/83 a destinazione residenziale attraverso appositi elaborati grafici e normativi – Tavole C.4.n° da 1 a 9 -

Negli ambiti perimetrati si applicano i parametri e gli indici edilizi di cui all'articolo 53 delle presenti norme.

In caso di contrasto, fermo restando le dotazioni minime territoriali [DT] previste dalle norme di zona, prevalgono le prescrizioni di dettaglio contenute nelle tavole C.4.n°

Art. 109 Lottizzazione “Lattanzi la Montagnola”

Per l’attuazione della lottizzazione “Lattanzi la Montagnola”, a seguito di accordo stragiudiziale, si applica quanto già previsto nel Piano di Lottizzazione approvato con Delibera di Giunta Regionale n°4199 del 27.7.1976 - Convenzione in data 06.06.1977 rep. n. 414.

Art. 110 Programma Operativo

Sono perimetrate nelle tavole d’uso del suolo le aree interessate da interventi ricompresi nei Programmi Operativi vigenti e convenzionati alla data di adozione della variante al P.R.E. e segnatamente:

- Programma Operativo Convenzionato -POC1 “Sipa”
- Programma Operativo Convenzionato -POC2 “Sipa”

Per l’attuazione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie si rinvia alle convenzioni urbanistiche vigenti. Nelle parti non attuate o nelle varianti, le convenzioni urbanistiche dovranno contenere l’espresso divieto a realizzare nuove edificazioni ad alto consumo di suolo (urbanizzazione diffusa; impianti di produzione di energia rinnovabile) e di alto impatto (impianti industriali inquinanti e legati a un elevato carico trasportistico); Andrà altresì perseguito il mantenimento di un rapporto tra superficie drenante vegetata e superficie impermeabilizzata non inferiore a 0.7 mq/mq;

CAPO 20° VINCOLI E LIMITAZIONI

Art. 111 Vincoli paesaggistici

Il Piano individua nelle tavole d’analisi i beni vincolati per decreto ai sensi dell’art. 136 comma 1 del D.Lgs 42/2004. Individua inoltre i perimetri ed i vincoli delle aree tutelate per legge ex art. 142 comma 1 lettere c), d), f), g), m) del D.Lgs 42/2004 presenti nel territorio comunale. Ogni intervento edilizio sui beni di cui al presente articolo è assoggettato alle prescrizioni ed alle procedure di tutela previste nella Parte Terza, Titolo I, Capo IV del D.Lgs 42/2004.

Art. 112 Emergenze architettoniche

Ai sensi dell’art. 78 LR 18/83 sono individuati nelle tavole di piano particolari emergenze architettoniche di carattere monumentale e storico architettonico, nonché i complessi edilizi ed edifici di interesse tipologico- testimoniale.

Appartengono a quest’ultima categoria i vecchi mulini sparsi nel territorio rurale per i quali valgono le prescrizioni di cui all’art. 40 delle presenti norme.

Art. 113 Aree di tutela archeologica

Il P.R.E. individua nelle tavole d’uso del suolo i beni d’interesse archeologico elencati dal MIBAC e segnatamente:

- Sito archeologico di Ripoli - codice 3186364 - di interesse culturale dichiarato – atto di tutela [Si]
- Sito archeologico Abbazia di S.Maria di Meulan - di interesse culturale non verificato – atto di tutela [No]

- Sito archeologico Cisterne di Colle Porcino - di interesse culturale non verificato – atto di tutela [No]
- Villaggio neolitico - codice 178224 - di interesse culturale non verificato – atto di tutela [No]

Nelle aree di tutela archeologica sono consentiti gli usi esistenti e previsti per le varie zone dal P.R.E..

Qualsiasi intervento di trasformazione del suolo, ammissibile secondo le specifiche norme di zona, dovrà essere preceduto da una relazione archeologica preventiva.

L'escavazione del terreno ad un livello inferiore al livello di manufatti edilizi esistenti, ovvero ad una quota eccedente 50 cm al disotto dal piano di campagna, dovrà essere presieduto da personale qualificato accreditato presso la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Abruzzo.

Almeno trenta giorni prima dell'inizio delle operazioni di scavo dovrà essere inviata alla suddetta Soprintendenza, unitamente alla relazione archeologica preventiva, un apposito piano di scavo, con cartografate le aree di scavo e riportate le date ed i volumi di scavo giornalieri previsti.

Art. 114 Vincolo archeologico

Il PRE recepisce il vincolo d'inedificabilità assoluta nell'area "Villaggio di Ripoli" imposto con Decreto del Ministero per i beni e le attività culturali – Ufficio Centrale per i Beni Archeologici, Architettonici, Artistici e Storici – del 20 giugno 2000 al quale si rimanda per la specifica normativa d'uso.

Art. 115 Vincolo Idrogeologico

Il P.R.E., perimetra e recepisce il vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 3267/23.

Nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico sono consentiti gli usi esistenti e previsti per le varie zone dal P.R.E., previo specifico parere dell'Ispettorato dipartimentale Agricoltura e Foreste di Teramo, acquisibile anche attraverso conferenza di servizi.

Art. 116 Ambiti di protezione Idrogeologica

Gli interventi edilizi nel territorio classificato ai sensi dell'art. 8 del PTP come "ambiti di protezione idrogeologica" dovranno tutelare le risorse idriche superficiali e sotterranee se esistenti o potenziali.

A prevalere sulle specifiche norme di zona per l'attuazione di insediamenti ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo, valgono le seguenti prescrizioni:

- Gli interventi edilizi devono essere sempre attuati garantendo una Superficie permeabile (Sp) minima del 50% per le aree già edificate e del 70% per le zone di nuovo impianto.
- Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti entro un raggio di mt. 100 da sorgenti captate e di mt 50 da sorgenti non captate saranno consentite previa specifica perizia idrogeologica che attesti l'inesistenza di rischi di alterazione e/o inquinamento delle falde, da allegare alla richiesta dell'atto concessorio.

Sono comunque vietati:

- gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di rifiuti liquidi e solidi di qualsiasi genere e provenienza, con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame, dei liquami zootecnici e delle sostanze ad uso agrario;
- il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati;
- la ricerca di acque sotterranee e l'escavazione di pozzi ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti;

- la realizzazione e l'esercizio di discariche per lo smaltimento di rifiuti, di qualsiasi genere e provenienza, con l'esclusione delle discariche controllate per lo smaltimento degli inerti e dei rifiuti solidi urbani purché impermeabilizzate con materiali artificiali e comunque nel rispetto delle disposizioni statali e regionali;
- l'interramento, l'interruzione o la deviazione delle vene di afflusso e la modifica dei caratteri ambientali e vegetazionali delle zone interessate da risorgive.

Art. 117 PRP A Conservazione, sub zona A1: conservazione integrale

Il P.R.E. recepisce il complesso delle prescrizioni finalizzati alla tutela conservativa del paesaggio e delle risorse del territorio di cui all'art. 4 "A1 conservazione integrale" del Piano Regionale Paesistico e né precisa la perimetrazione nelle tavole dell'uso del suolo.

Art. 118 PRP C Trasformazione condizionata, sub zona C1: particolare pregio agricolo

Si tratta di due aree soggette alla forte pressione antropica ed insediativa derivante dall'attuale presenza e dalla previsione di infrastrutture di rilievo territoriale sovracomunale, nonché dall'adiacenza di impianti, attrezzature e servizi di pari livello delle infrastrutture richiamate.

Il P.R.E. recepisce la prescrizione relativa alla modalità di progettazione, attuazione e gestione di interventi di trasformazione finalizzati ad usi ritenuti compatibili con i valori espressi dalle diverse componenti ambientali e specificatamente indagati con studi agronomici, geologici e idrogeologici.

Art. 119 Piano Stralcio di Bacino Difesa Alluvioni – PSDA –

Il P.R.E. recepisce le limitazioni imposte dal Piano Stralcio di Bacino Difesa Alluvioni –adottato con D.G.R. n° 1386 del 29.12.2004- nelle aree comprese tra il limite di pericolosità media –riportato nella tavola d'uso del suolo- e il torrente Vibrata, relative alle aree a rischio esondazione con pericolosità media, elevata e molto elevata.

Nelle aree a pericolosità moderata il piano, in attesa degli indirizzi e delle direttive da emanare ai sensi degli artt. 11 comma 4 e 14 comma 1 delle norme tecniche del PSDA, recepisce le indicazioni di carattere generale contenute negli artt. 7,8,9,10 delle stesse norme, senza ulteriori limitazioni se non quelle prescritte per le specifiche norme di zona.

Art. 120 Piano Stralcio di Bacino Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi – PAI –

Il P.R.E. recepisce le prescrizioni puntuali imposte dal Piano Stralcio di Bacino Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi –adottato con D.G.R. n° 1386 del 29.12.2004- nelle aree a pericolosità molto elevata (P3), elevata (P2) e moderata (P1), nonché ogni altra disciplina relativa a situazioni di pericolosità relative a grotte carsiche ed altre cavità sotterranee e scarpate morfologiche. Le aree relative ai differenti livelli di pericolosità così come le altre situazioni di pericolosità sono riportate nell'apposita tavola AFS.6B.

Art. 121 Rispetto cimiteriale

Le fasce di rispetto cimiteriale sono destinate ad ospitare gli ampliamenti dei cimiteri esistenti. I limiti delle fasce di rispetto cimiteriale sono disciplinati dalle leggi sanitarie in materia e riportate nelle tavole di piano con apposito perimetro opportunamente ridotto ai sensi dell'art. 28 L. 166/2002.

All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale è interdetta l'edificazione di nuovi edifici ad eccezione di quanto previsto nell'articolo 81 delle presenti norme.

Le fasce di rispetto cimiteriale costituiscono un vincolo di inedificabilità assoluta a carattere conformativo. Le aree soggette a rispetto cimiteriale sono computabili, ai fini del calcolo di potenzialità edificatoria, nel rispetto delle norme di zona.

Art. 122 Case funerarie

Il Piano esclude la realizzazione di Case Funerarie come definite nell'articolo 37 della L.R. 10 agosto 2012, n. 41 n.t.v., in tutte le zone omogenee diverse dalle zone F1- Attrezzature d'interesse collettivo - di cui all'articolo 82 delle presenti N.T.A. in quanto destinazione d'uso compatibile.

Le case funerarie possono altresì essere collocate in lotti ricadenti all'interno di Ambiti soggetti a Prescrizioni Esecutive ex art. 53 qualora destinati esclusivamente ad Attrezzature d'interesse collettivo.

Prescrizioni e limitazioni per la realizzazione di case funerarie

- possono essere collocate unicamente in edificio indipendente (terratetto) destinato esclusivamente casa funeraria
- non possono essere collocate a distanza inferiore di mt. 500 da strutture sanitarie residenziali pubbliche o private e strutture socio-sanitarie residenziali.
- non possono essere collocate ad una distanza inferiore di mt. 50 da cimiteri e crematori
- possono essere gestite esclusivamente da soggetti privati
- devono essere in possesso dei requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa nazionale e regionale per i servizi mortuari delle strutture sanitarie pubbliche e private
- devono essere garantiti non meno di 4 posti auto di pertinenza [P3]. In aggiunta devono essere garantiti 8 posti auto privati di uso pubblico [P2] per ogni sala espositiva oltre ad un posto auto per disabile per ogni sala espositiva.

Art. 123 Recinzioni e muri di cinta

In tutto il territorio comunale le recinzioni e i muri di cinta possono essere realizzati in diversi materiali, purché la parte sovrastante il ml 1.50 non impedisca la vista o sia realizzato con siepi. Muri di cinta e recinzioni non possono superare l'altezza massima complessiva di ml 2.00.

In caso di terreno in pendio tale quota deve essere misurata dal punto più basso di spiccato della recinzione, anche se su terreno appartenete ad altra proprietà.

In sede di atto abilitativo, per le recinzioni può essere prescritta una distanza minima di m. 2,00 misurata dalla recinzione al ciglio della strada prospiciente.

In particolare tale prescrizione può non applicarsi in caso di allineamenti preesistenti, da conservare, quando esistano fabbricati a distanza inferiore o uguale a m. 1.50 dal ciglio stradale, e in generale quando l'arretramento della recinzione rispetto al ciglio stradale sia impedito da elementi oggettivi. Può essere prescritta una distanza superiore in relazione all'importanza della strada prospiciente.
piano.

Art. 124 Cessione di cubatura

La "cessione di cubatura" consiste in un accordo tra proprietari di aree contigue comunque dotate del requisito della reciproca prossimità, in forza del quale il proprietario di un'area edificabile - fondo servente - non sfrutta per sé la capacità edificatoria realizzabile sul proprio terreno, al fine di consentire all'altro di disporre di una capacità edificatoria maggiore di quella espressa dal terreno di sua proprietà - fondo ricevente -.

Requisiti essenziali per la cessione di cubatura:

- reciproca prossimità: i fondi interessati dalla cessione devono essere dotati del requisito necessario della contiguità inteso come distanza massima, tale da garantire l'omogeneità degli assetti costruttivi, non superiore a 100 metri lineari. La distanza andrà misurata tra i punti del perimetro dei fondi, servente e ricevente, posti alla massima distanza reciproca;
- omogeneità urbanistica: devono essere caratterizzati dalla stessa destinazione d'uso territoriale;
- omogeneità edificatoria: i fondi devono avere identico indice di fabbricabilità originario;

La cessione di cubatura, anche parziale, è ammessa esclusivamente nelle zone omogenee B1 (solo fondo servente), B2 (solo fondo servente), B3, B4, B6 e C1.

Nelle zone B1 e B2, al fine di alleggerire il carico insediativo, verificato che non viene alterato l'equilibrio urbanistico delle zone in cui è possibile individuare il fondo ricevente, si intende comunque rispettato il requisito di omogeneità edificatoria qualora la cessione di cubatura avvenga in favore di un fondo ricevente compreso in zona omogenea B con minor indice edificatorio rispetto all'indice edificatorio del fondo servente. La cessione di cubatura di fondi compresi nelle zone B1 e B2 verso fondi compresi in zone B3, B4, B6 e C1 è subordinato al reperimento da parte del proponente di standards ex DM 1444/68 nell'ambito della zona omogenea in cui è ricompreso il fondo ricevente. Lo standard da reperire deve essere previsto nella misura di 18 mq di standard ogni 59,46 mq di Superficie lorda [SI] da trasferire. È altresì ammessa la monetizzazione degli standards richiesti mediante pagamento al comune di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle per le quali sussiste l'obbligo di cessione.

In ogni caso dovranno essere rispettati l'Indice di copertura [IC], l'Indice di permeabilità fondiaria [IPF], l'Altezza dell'edificio [H] ed il Numero dei piani [NP] nonché le distanze [D] dai confini, dai fronti e dalle strade previsti per le zone omogenee in cui è ricompreso il fondo ricevente.

Corropoli lì, Novembre 2024

arch. Filippo Di Giovanni



Handwritten signature of Filippo Di Giovanni. The signature is written in blue ink and includes the text 'Filippo DI GIOVANNI' at the top, 'N. 366' in the middle, and 'Sez. A/a Architetto' at the bottom. To the left of the signature, there is a vertical stamp that reads 'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori PROVINCIA DI TERAMO'.