

**COMUNE DI SCOPPITO
L'AQUILA**

PRG/V *

Variante al Piano Regolatore Generale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Legge 17.8.1942, n° 1150 e successive modifiche e integrazioni
Legge Regionale 12.4.1983, n° 18 nel testo in vigore

PROCEDIMENTO FORMATIVO

ADOZIONE: Delibera di Consiglio Comunale n° del
OSSERVAZIONI: Delibera di Consiglio Comunale n° del
APPROVAZIONE: Delibera di n° del

Il Sindaco

L'Assessore all'Urbanistica

Il Segretario

L'ESTENSORE: Avv. Silvio R. TARQUINI

L'Aquila, dicembre 2004

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - GENERALITÀ

ART. 1

Validità e contenuti della Variante al PRG

Nel rispetto delle vigenti leggi statali e regionali in materia, l'uso del territorio di Scoppito è regolato dalla presente Variante al Piano Regolatore Generale (in seguito indicato come: PRG/V).

Il PRG/V, che sostituisce gli strumenti urbanistici precedenti ad ogni effetto di legge, è costituito da queste Norme, dalla Relazione illustrativa e dai seguenti Elaborati grafici:

Tav. 1	- Inquadramento territoriale	scala 1:200.000
Tav. 2	- Altimetria	scala 1: 10.000
Tav. 3	- Clivometria in prevalenza	scala 1: 10.000
Tav. 5.1	- Quadro di unione e utilizzazione del territorio	scala 1: 10.000
Tav. 5.2	- Viabilità	scala 1: 10.000
Tav. 5.3	- Zone agricole	scala 1: 10.000
Tav. 6.1/4	- Zonizzazione	scala 1: 2.000
Tav. 7	- Vincoli	scala 1: 10.000
Tav. 8	- Usi civici	scala 1: 10.000

Le previsioni, le prescrizioni ed i vincoli del PRG/V devono essere rispettati sia dai Privati che dalle Amministrazioni Pubbliche, nell'osservanza di quanto è stabilito per ciascuna «Zona» dalle Norme e dagli Elaborati grafici.

Le destinazioni d'uso del PRG/V hanno valore fino alla loro eventuale modifica, mentre i vincoli preordinati all'espropriazione sono limitati nel tempo secondo le norme vigenti.

In caso di mancata corrispondenza tra norma scritta e previsione grafica del PRG/V, prevale la norma scritta; in caso di mancata corrispondenza tra elaborati grafici, prevale quello a scala con minore denominatore.

ART. 2

Norme di raccordo tra PRG e PRG/V

Le strade esistenti prima del 1° gennaio 1999, siano esse pubbliche o private di uso pubblico, ancorché non riportate in tutto o in parte negli Elaborati grafici, devono mantenere la destinazione attuale, salvo accordo tra i privati, il Comune ed altri Enti eventualmente interessati.

Nel caso di strade di nuova previsione nel PRG/V e di quelle variate rispetto all'attuale stato di fatto, le modifiche di tracciato, di sezione o di destinazione hanno valore indicativo fino all'approvazione degli specifici progetti di esecuzione: sono ammesse in tale sede lievi modifiche alle previsioni del PRG/V per consentire economie di spesa o per tener conto dell'effettivo stato di fatto e delle proprietà esistenti; in questi casi, insieme all'approvazione del progetto definitivo dell'opera, devono essere stabilite le destinazioni delle aree di risulta rispetto alle previsioni di PRG/V, in sintonia con le corrispondenti previsioni limitrofe e con l'obbligo di mantenere inalterati i pesi insediativi nonché le urbanizzazioni previste.

In attesa della progettazione definitiva di cui al comma precedente, sono consentiti tutti gli interventi stabiliti con le lettere dalla *a* alla *e* dall'art. 30 della L.R. n° 18/1983 nel testo vigente, con l'obbligo di arretrare i nuovi volumi rispetto all'ingombro viario previsto e con la prescrizione di non utilizzare, ai fini del calcolo planovolumetrico massimo realizzabile, l'area dell'ingombro vario stesso.

Dall'adozione del PRG/V e fino alla sua approvazione, i progetti edilizi devono essere

esaminati e definiti nel modo seguente:

- a) devono essere approvati, se risultano conformi sia al PRG che alla Variante, ma con gli indici ed i parametri inferiori tra i due;
- b) devono essere respinti, anche se conformi alla Variante, ma siano esclusi dal PRG;
- c) devono essere sospesi fino all'approvazione della Variante se risultano da questa esclusi anche se consentiti dal PRG.

Agli edifici esistenti prima del 1° gennaio 1999, salve le più vantaggiose norme di zona, si applicano le seguenti disposizioni:

- a) se essi risultano in contrasto con le destinazioni di zona e con i parametri urbanistici del Piano, possono subire trasformazioni e modifiche, anche mediante demolizione e ricostruzione, per essere adeguati alle norme del PRG/V, purché al massimo venga conservata la superficie ed il volume complessivi preesistenti;
- b) se insistono in zona inedificabile, oltre a quanto previsto alla precedente lett. a), è consentito in più soltanto l'aumento di superficie e/o di volume necessario per realizzare i servizi igienico-sanitari, ove mancanti;
- c) se ricadono nella zona agricola oppure nel vincolo di rispetto stradale o cimiteriale, oltre a quanto previsto nelle precedenti lett. a) e b), è consentito un premio di cubatura *una tantum* nei limiti di cui al successivo art. 35, con il rispetto di m 5 dai confini, limitatamente alla possibilità di ampliare gli edifici esistenti utilizzando il premio di cubatura verso il fronte opposto a quello da cui ha origine il rispetto, purché non venga ridotta la distanza esistente dal filo strada o dall'attuale limite cimiteriale; in questi casi l'Amministrazione comunale potrà concedere, se richiesta, la demolizione e ricostruzione integrale, subordinandola all'arretramento dal filo strada oppure dal limite cimiteriale;
- d) negli altri casi sono consentiti tutti gli interventi sull'edificato esistente previsti dalle presenti norme e/o dall'art 30 della L.R. n° 18/1983 nel testo in vigore.

Le alberature ad alto fusto esistenti in tutte le zone residenziali, per quanto è possibile, devono essere conservate ed i nuovi edifici ubicati in maniera tale da non danneggiarle.

L'eventuale abbattimento degli alberi ad alto fusto, oltre alle necessarie autorizzazioni ed al rispetto delle norme forestali ed ambientali, è subordinato in ogni caso alla ripiantumazione di almeno un numero uguale di alberi, di qualità ed altezza congrua.

ART. 3

Parametri Urbanistici

Sono «Urbanistici» i seguenti parametri:

a) Superficie Territoriale (St = mq)

Per Superficie Territoriale, alla quale si applicano gli indici di Fabbricabilità territoriale e di Utilizzazione territoriale, si intende l'area complessiva formata dalla somma:

- della Superficie Fondiaria;
- della Superficie per le opere di urbanizzazione primaria;
- della Superficie per le opere di urbanizzazione secondaria.

La Superficie Territoriale si misura al netto delle strade pubbliche esistenti e/o previste dal PRG/V perimetralmente all'area, ed al lordo delle strade esistenti o previste dal PRG/V internamente all'area di intervento, purché classificate di tipo "F" ai sensi del Codice della strada (art. 2 del D. Lgs. 30.04.1992, n° 285 e successive modificazioni).

b) Superficie per le opere di urbanizzazione primaria (S1 = mq)

Questa superficie è rappresentata dalla somma:

- delle aree destinate alle strade classificate di tipo «F» secondo il Codice della Strada (art. 2 del D. Lgs. 30.04.1992, n° 285 e successive modificazioni);
- delle aree destinate a parcheggio di uso locale ed a spazi di sosta e di distribuzione;
- delle aree destinate agli spazi verdi primari non classificabili come verde pubblico attrezzato.

c) Superficie per le opere di urbanizzazione secondaria (S2 = mq)

Questa superficie è rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definiti dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968, n° 1444 e comprende, quindi, gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato per il gioco e per lo sport, nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria.

d) **Indice di fabbricabilità territoriale ($I_t = mc/mq$)**

Esprime il volume massimo lordo costruibile per ogni metro quadrato di Superficie Territoriale.

e) **Indice di Utilizzazione territoriale ($U_t = mq/mq$)**

Esprime il rapporto tra la Superficie edificabile lorda (S_e) e la Superficie Territoriale del comprensorio o del comparto considerato (S_t).

ART. 4

Parametri Edilizi

Sono «Edilizi» i seguenti parametri:

a) **Superficie fondiaria ($S_f = mq$)**

Rappresenta la superficie circoscritta dalle opere di recinzione o dai confini di proprietà e corrisponde al lotto da asservire alla costruzione, sicché non deve essere inferiore al minimo eventualmente stabilito dagli articoli successivi, ma può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima superficie di intervento prescritta.

Nel caso di intervento urbanistico preventivo, è costituita dalla parte di area netta edificatoria ottenuta sottraendo dalla Superficie territoriale quella per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Nel caso di intervento diretto, la Superficie fondiaria corrisponde in ogni caso al lotto di supporto calcolato al netto della parte già destinata o eventualmente da destinarsi a strade di uso pubblico, dedotta quella necessaria per giustificare la presenza di eventuali volumi già esistenti.

Alla Superficie fondiaria sono applicati gli indici di Fabbricabilità fondiaria e di Utilizzazione fondiaria.

b) **Superficie minima di intervento ($S_m = mq$)**

È rappresentata dalla minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi ed urbanistici nelle diverse zone del territorio comunale, ed è specificamente prevista dalle presenti Norme oppure indicata graficamente nelle planimetrie del PRG/V come Comparto di Attuazione per gli interventi urbanistici preventivi, attuabili - a giudizio della Giunta Municipale - con le modalità e nei termini stabiliti dall'art. 26 della L.R. 18/1983 nel testo attuale;

c) Indice di fabbricabilità fondiaria ($I_f = mc/mq$)

Esprime il massimo volume di costruzione realizzabile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria.

d) Indice di Utilizzazione fondiaria ($U_f = mq/mq$)

Esprime il rapporto tra la Superficie edificabile lorda di tutti i piani dell'edificio (S_e) e la Superficie fondiaria del lotto di pertinenza (S_f).

e) Area occupata ($A_o = mq$)

Rappresenta l'Area impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro, e risulta individuata dalla proiezione ortogonale di tutte le parti dell'edificio fuori e dentro terra (murature perimetrali anche interrato, balconi, sporti di gronda, pensiline, aggetti e simili).

f) Superficie d'inviluppo ($S_i = mq$)

È la Superficie ricavata mediante l'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti l'Area occupata dalla costruzione o dal loro prolungamento: essa delimita l'area risultante dai "fili fissi".

All'atto della realizzazione l'edificio può essere posizionato senza alcuna formalità all'interno della Superficie d'inviluppo, indicata o meno nella progettazione, purché siano rispettate le distanze ed i distacchi stabiliti dal PRG/V e non vengano invase dalla costruzione Zone di diversa destinazione d'uso rispetto a quella prevista nella progettazione approvata.

g) Area insediabile ($A_i = mq$)

È l'Area ricavata ampliando la Superficie d'inviluppo nel suo perimetro per una fascia della larghezza di metri 2,50 su ciascun lato nel caso di manufatti edilizi privati - oppure di metri 7,00 se si tratta di edifici pubblici - purché siano rispettate le distanze e/o i distacchi minimi di PRG/V e non vengano incluse Zone con destinazione d'uso incompatibile con l'edificio in atto.

È possibile costruire l'edificio all'interno dell'Area insediabile senza necessità di redigere varianti di ubicazione; a tal fine l'ubicato dell'edificio all'interno dell'Area insediabile, espressamente o meno graficizzata nella progettazione, non costituisce abuso edilizio anche se l'ubicazione stessa è difforme dalla previsione progettuale, ma

deve essere ricompresa nelle varianti di cui all'art. 15 della Legge 28.2.1985, n° 47 nel testo in vigore.

h) Superficie edificabile ($Se = mq$)

E' la Superficie risultante dalla somma delle superficie lorde di tutti i piani, fuori e dentro terra, qualunque sia la loro destinazione d'uso; essa deve essere misurata sul perimetro esterno dei pavimenti, e deve includere anche la proiezione orizzontale di muri, vani ascensori e vani montacarichi, servizi tecnologici e locali per impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per la raccolta dei rifiuti solidi e simili).

Non devono essere conteggiati, invece, nella Superficie edificabile:

- gli spazi non interamente chiusi, anche se coperti, quali logge, balconi, porticati a piano terra (questi ultimi nel limite dei 50% dell'Area occupata dall'edificio), vani scale di qualunque tipo;
- i locali al piano terra e quelli interrati anche parzialmente purché di altezza non superiore a metri 2,40 all'intradosso della trave di solaio, ed a condizione che siano destinati a ripostigli, fondaci, cantine, autorimesse singole o collettive, locali di sgombero; se invece al piano terra - e al piano interrato o parzialmente interrato - siano previsti vani di altezza superiore a metri 2,40 all'intradosso della trave di solaio o comunque superiori a mt 2,65 di altezza netta, oppure con dimensioni inferiori a queste, ma con destinazione diversa da quella sopra indicata, le relative superfici vanno incluse nel conteggio della Superficie totale edificabile.

Il rapporto tra la Superficie edificabile per ciascun edificio e la Superficie fondiaria di pertinenza dell'edificio stesso, non deve essere superiore all'indice di Utilizzazione fondiaria.

i) Rapporto massimo di copertura ($Q = mq/mq$)

Esprime il rapporto massimo ammissibile tra l'Area occupata e la Superficie fondiaria (o la Superficie territoriale, se ciò è previsto nelle prescrizioni di zona).

l) Superficie utile agibile ($Sua = mq$)

È data dalla somma delle superfici di pavimento degli alloggi, degli ambienti destinati ad attività turistiche commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori

valutate al 60%, tutte misurate al netto di muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

m) Superficie utile per servizi ed accessori (S_{usa} = m_q)

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

Sono servizi e accessori della residenza:

- a - cantine, soffitte, locali-motore e/o ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed ogni altro locale strettamente connesso a servizio delle residenze;
- b - autorimesse singole e/o collettive comprensive degli spazi di manovra;
- c - androni di ingresso e porticati liberi;
- d - logge e balconi.

n) Altezza massima (H_m = m)

Esprime l'altezza massima che possono raggiungere gli edifici o i manufatti in genere in ciascuna zona, ed è rappresentata dalla media delle altezze dei fronti dei fabbricati, ad eccezione dei volumi tecnici se contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

L'altezza si misura sul fronte dei fabbricati a partire dal piano di campagna definitivo fino all'estradosso dello sporto di gronda.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e/o la linea di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei e per ogni elemento si considera l'altezza media: l'altezza maggiore, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare più del 20% l'altezza massima consentita.

Quando la pendenza delle falde del tetto supera il 35%, ai fini del computo dell'altezza dei fronti dell'edificio si sommano anche i 2/3 dell'altezza dei timpani.

Nel caso di terreni in pendio, l'altezza dei fronti può superare fino al 20% in più l'altezza massima consentita, fermo restando che l'altezza media di tutti i fronti non potrà, in nessun caso, superare l'altezza massima stabilita per ciascuna zona.

La percentuale di pendenza, che deve essere evidenziata nei grafici di progetto, si calcola in base alla congiungente la quota di gronda con la quota del colmo più alto relativo.

o) Volume (V = m_c)

Il volume urbanistico delle costruzioni è quello fisico dell'intero fabbricato emergente dal terreno, con esclusione:

- del sottotetto se non abitabile;
- dei volumi tecnici;
- dei porticati di uso pubblico, dei porticati di uso privato nel limite del volume corrispondente al 50% della superficie coperta;
- dei volumi corrispondenti alle superfici non conteggiate per effetto delle disposizioni precedenti.

p) Distanza dai confini privati e tra fabbricati ($D/d = m$)

La distanza dal confine deve essere rispettata soltanto nel caso di proprietà diverse, ed é calcolata in orizzontale tra il muro esterno del fabbricato e la linea costituente il confine privato.

La distanza fra due fabbricati deve essere rispettata anche nel caso di fabbricati dello stesso proprietario, ed é calcolata in orizzontale tra i due muri esterni più vicini dei due fabbricati.

Quando i fronti non sono paralleli tra loro o ai confini, per distanza si intende quella minima.

ART. 5

Parcheggi

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, ad eccezione della zona "A", ai sensi della legge 6.8.1967, n. 765 come modificata dalla Legge 24.3.1989, n° 122 debbono essere riservati spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione in aggiunta a mq 2,5 per ogni abitante ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968, n° 1444.

Nel caso di nuovi insediamenti a carattere commerciale o direzionale, secondo quanto prevede l'art. 5 del citato D.M. 1444/1968, in aggiunta alle quantità stabilite dal comma precedente, i parcheggi di pertinenza degli edifici devono essere commisurati allo *standard* di 80 mq. / 100 mq. della superficie lorda di pavimento nel rispetto, altresì, di quanto stabilito dall'art. 7 della L.R. 62/1999.

ART. 6

Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale (It, Ut) si applicano per la redazione degli strumenti urbanistici attuativi (piani particolareggiati, piani di lottizzazione, programmi integrato d'intervento, piani d'area, piani di recupero urbanistico etc.), cioè dove dalle presenti Norme è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria (If, Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti per l'attuazione degli interventi urbanistici preventivi approvati e per l'edificazione diretta nelle zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.

ART. 7

Distanze minime

1. Nei centri abitati e nelle zone di ristrutturazione le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni recenti e prive di valore storico, artistico o ambientale, fatto salvo, in ogni caso, quanto prescritto dal D.M. LL.PP. 16.1.1996 "*Norme Tecniche per le costruzioni in zone sismiche*" (art. 2, punto c).

2. E' ammessa la costruzione in aderenza:

- se preesiste parete parzialmente in aderenza senza finestre, limitatamente al completamente orizzontale e/o verticale della parete preesistente;
- se preesiste a confine parete cieca, cioè senza luci e vedute, nei limiti della dimensione della parete stessa;
- in base a presentazione di progetto unitario di due proprietari diversi che preveda la realizzazione di fabbricati in aderenza;
- in ogni altro caso in cui tra i proprietari confinanti vi sia accordo scritto, regolarmente registrato.

3. Nelle altre zone, esclusa la zona C, nonché nei centri abitati e nelle zone di ristrutturazione quando non vi siano volumi edificati preesistenti, è prescritta la distanza minima di ml 10 tra pareti finestrate o parti di esse e pareti di edifici antistanti, fermo restando che sono ammesse distanze inferiori in caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planovolumetrica nel rispetto del D.M. LL.PP. 16.1.1996 “Norme Tecniche per le costruzioni in zone sismiche” (art. 2, punto c).

4. Per "parete finestrata" deve intendersi il muro perimetrale di un edificio dotato di vedute, escluse portoncini di ingresso cioè quella parte della struttura edilizia, normalmente verticale, che delimita una delle "facciate" del solido in cui si può schematizzare un edificio, prescindendo dalle articolazioni fatte per motivi architettonici e/o funzionali.

5. Per "parte della parete" deve intendersi invece una porzione della "facciata" identificabile strutturalmente, fisicamente e/o funzionalmente mediante motivi strutturali, architettonici o funzionali, tale che sia distinguibile dall'intera "facciata" e che abbia rilievo autonomo.

6. Nel caso di pareti non finestrate la distanza tra edifici è di m. 3 ai sensi dell'art. 873 c.c.

7. La distanza di dieci metri tra pareti finestrate deve essere rispettata soltanto quando una parte di parete dotata di una o più vedute prospetti con altre pareti, siano o no finestrate.

8. Nelle zone C è prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; tale norma si applica anche quando una sola delle pareti sia finestrata se gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12 metri lineari.

9. Nelle zone di ristrutturazione ed in quelle di completamente tipo 2, è consentita la costruzione sul confine o a distanze inferiori da quanto previsto nelle rispettive norme (art. 35 e art. 37), anche con pareti finestrate, comunque rispettando la distanza di mt. 10 tra pareti finestrate e le norme per le costruzioni di fabbricati in zona sismica (D.M. LL.PP. 16.1.1996); qualora tra i proprietari confinanti vi sia accordo scritto, regolarmente registrato, è possibile derogare ai 10 metri nel caso di presenza del solo portoncino di ingresso.

10. Per gli edifici ricadenti in zona di espansione (tipo 1 e 2), la distanza minima dai confini di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza massima consentita, quando l'edificio fronteggi il confine per uno sviluppo superiore a m 1 2, con un minimo assoluto di m 5, e nel rispetto, in ogni caso, del D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme Tecniche per le costruzioni in zone sismiche" (art. 2, punto c).

Nelle zone di completamento di tipo 2 previo assenso del confinante è consentito costruire a m 3 dal confine una parte di parete non finestrata non superiore ad 1/3 (un terzo) dell'intera lunghezza del fabbricato, e nel rispetto, in ogni caso, del D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme Tecniche per le costruzioni in zone sismiche" (art. 2, punto c).

In tutti gli altri casi, fatte salve le diverse prescrizioni stabilite nelle singole norme di zona e quelle di cui al citato D.M. LL.PP. 16.1.1996, è prescritta la distanza minima di m 5 dal confine.

ART. 8

Distanze minime

tra fabbricati separati da strade

Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte strade, ferme restando le maggiori distanze prescritte dal D.M. 2.4.1968, n° 1444, e dal D.M. LL.PP. 16.1.1996, trattandosi di Comune ricompreso in zona di sismicità $S = 9$, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m 5 su ciascun lato, nel caso di strade di sezione inferiore a m 7;
- m 7,50 su ciascun lato, per strade di sezione compresa tra m 7 e m 15;
- m 10 su ciascun lato, per strade di sezione superiore a m 15.

Detta distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza del fabbricato più alto, qualora essa risulti inferiore a questo.

Salvo le prescrizioni di cui al citato D.M. LL.PP. 16.1.1996, sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento preventivo con previsione planovolumetrica.

Le distanze minime tra fabbricati come sopra determinate non potranno in ogni caso

consentire la deroga dei limiti di distanza dal ciglio stradale imposti dalle fasce di rispetto contenute nei grafici del PRG/V o valutate in via analitica; in tal caso le stesse dovranno essere adeguate e rese compatibili con i predetti limiti.

Le prescrizioni di questo articolo non si applicano nel caso di strade a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti.

ART. 9

Modalità di calcolo delle distanze e realizzazione di manufatti di servizio alla residenza

Le distanze dai confini o tra edifici si misurano:

- dal limite esterno dei balconi e delle scale a giorno con aggetto superiore a m 1,50;
- dal muro dell'edificio in tutti gli altri casi.

Fatte salve in ogni caso le norme per le costruzioni in zona sismica (D.M. LL.PP. 16.1.1996), nelle zone di ristrutturazione, per meglio consentire l'adattamento dei fabbricati alle migliori condizioni di vita, per i soli piani completamente interrati ed ovviamente adibiti a garages o cantine, è consentita la costruzione a confine; in tali zone, per la parte di edificio fuori terra é consentita la edificazione a m 3 dal confine, o a distanze inferiori qualora tra i proprietari confinanti vi sia accordo scritto regolarmente registrato, a condizione che la parete prospettante su di esso non sia finestrata e che non ci siano in prospicenza diretta pareti finestate a distanza inferiore a m 10: questa norma é applicabile anche ai fabbricati esistenti nelle zone residenziali; analogamente, a servizio dei fabbricati esistenti nelle zone residenziali che si trovino a quota inferiore rispetto al terreno dei confinante, è consentito realizzare manufatti sul confine di proprietà, a condizione che la quota della copertura non ecceda quella del terreno soprastante: in questi casi non occorre l'assenso del confinante.

Fra le pareti di edifici soggetti a restauro o a conservazione dell'aspetto e dei volume, é ammessa la costruzione alle distanze preesistenti, anche se esse siano inferiori ai minimi indicati, purché non in contrasto con le Norme di cui al D.M. LL.PP. 16.1.1996: dette distanze devono però essere computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico, artistico o ambientale.

ART. 10

Effetti dei parametri urbanistici ed edilizi

I parametri definiti agli articoli precedenti, devono essere applicati fin dalla data di adozione del PRG/V.

Le modifiche alla proprietà e le altre modifiche di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla anzidetta data, non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate.

Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzo integrale delle possibilità edificatorie previste dai parametri urbanistici ed edilizi esclude, salvo i casi di mantenimento dei volumi esistenti, il rilascio di ulteriori concessioni edilizie che prevedano superfici/volumi nuovi oltre i limiti stabiliti dalle presenti Norme.

A questo fine, i volumi e le superfici esistenti all'interno dei lotti e dei comparti, se non vengono eliminati, devono essere inclusi nei conteggi per la verifica della edificabilità consentita.

ART. 11

Deroghe

La possibilità di deroga dal PRG/V è subordinata alle seguenti prescrizioni, in conformità con l'art. 14 del DPR 380/2001:

1. Il permesso di costruire in deroga è rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico come contemplato dall'art. 3 della legge 21.12.1955, n° 1357, dall'art. 16 della legge 6.8.1967, n° 765 e dall'art. 64 della Legge Regionale 12.4.1983, n° 18 nel testo in vigore, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22.1.2004,

- n. 42, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7.8.1990, n. 241.
 3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle presenti Norme e di quelle di cui ad eventuali successivi strumenti urbanistici attuativi/esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968, n. 1444.

ART. 12

Standards ed opere di urbanizzazione

Negli interventi urbanistici preventivi, per il calcolo delle aree da destinare alle opere di urbanizzazione secondaria, si deve assumere la previsione insediativa stabilita dall'art. 39 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in vigore.

Per l'attuazione del PRG/V, anche ai fini del calcolo degli oneri concessori e/o per la esenzione dagli stessi nel caso di realizzazione delle opere urbanizzative da parte del concessionario, sono definite:

a) opere di urbanizzazione primaria:

strade interne e pedonali, spazi di sosta e parcheggio, spazi di distribuzione, fognature, reti di distribuzione idrica, dell'energia elettrica, del telefono e del gas, illuminazione pubblica;

b) opere di urbanizzazione secondaria:

asili nido, scuola materna, scuola dell'obbligo, verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, attrezzature e servizi pubblici a carattere sociale, culturale, sanitario, religioso ed amministrativo;

c) opere per l'allaccio ai pubblici servizi:

i collettori principali di allacciamento dell'area alla rete fognante, idrica, elettrica, telefonica e del gas, i collegamenti di interesse generale ed i singoli allacci, se questi ultimi sono stati determinati o sono dovuti a cause non imputabili al privato.

ART. 13
Prescrizioni speciali

Gli interventi previsti dalle presenti Norme, se non sono forniti della preventiva approvazione, autorizzazione o nulla osta da parte degli Uffici competenti, devono essere espressamente subordinati alla loro acquisizione nelle zone sottoposte ai seguenti vincoli:

- idrogeologico di cui al Regio Decreto 3267/1 923;
- Paesistico-ambientale di cui alle Leggi 1497/1939 e 431/1 985, integrate dal Piano Regionale Paesistico in vigore;
- Archeologico di cui alla Legge 1.6.1939, n. 1089 per la zona di Civita Tomassa;
- Usi Civici di cui alla Legge 1766/1927 e successive;
- Genio Civile per tutto il territorio comunale di cui alla Legge 2.2.1974, n. 64 e, ove si tratti di opere in cemento armato, alla Legge 5.1 1.1 971, n. 1086.

Nei casi dubbi, può tener luogo delle predette autorizzazioni un certificato rilasciato dai competenti Uffici che attesti l'inesistenza del vincolo per l'area interessata, oppure il grado di vincolo che incida sull'uso dell'area stessa.

In particolare, per il territorio di Civitatomassa ricadente nel sito dei vicus italico-romano di Foruli, mancando il decreto di vincolo della Legge 1 089/1939, giusta la determinazione della Soprintendenza Archeologica di Chieti n. 818 dell'1 1 febbraio 1999, le previsioni insediative debbono essere attuate a mezzo di progetti edilizi esecutivi dei singoli interventi, contenenti anche il programma di appositi sondaggi e scavi esplorativi del sottosuolo concordati e preventivamente approvati dalla Soprintendenza stessa, con l'obbligo di rispettare ed eseguire nel corso dei lavori, a cura e spese del richiedente, le eventuali prescrizioni imposte a salvaguardia dei beni archeologici e/o le opere di ricerca e di valorizzazione di questo sito.

In ogni caso sono consentiti, salva la procedura indicata, gli interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente di cui all'art. 30 della L.R. 1 2.4.83, n. 1 8 nonché le opere di urbanizzazione primaria.

Capo III - ATTUAZIONE DEL PRG/V

ART. 14

Programma Pluriennale di Attuazione

Il Comune provvederà alla redazione del Programma pluriennale di attuazione (PPA), nei limiti ed alle condizioni stabilite dal combinato disposto degli art. 65 e seguenti della L.R. 18/1983 - nei testi modificati dagli artt. 37 e 38 della L.R. 70/1995 - e dall'art. 13 della legge 28.1.1977, n° 10, come sostituito dall'art. 16 *bis* del D.L. 1.7.1986, n° 318 convertito nella Legge 9.8.1986, n° 488, tenuto altresì conto della facoltà di deroga dal dimensionamento prevista dagli artt. 65 comma 1, e 91 comma 4, della predetta L.R. 18/1983.

In tal caso il programma individuerà:

- le opere, le infrastrutture, i servizi e le attrezzature pubbliche da realizzarsi per iniziativa del Comune o di altri Enti pubblici interessati, nonché l'acquisizione delle relative aree;
- i piani particolareggiati di esecuzione che si intende adottare;
- i comparti di attuazione per i quali, ai sensi e con le procedure previste dall'art. 26 della L.R. 12.4.1983, n° 18 nel testo vigente, si invitano i proprietari a costituirsi in consorzio ed a presentare un piano di lottizzazione convenzionata;
- le spese occorrenti per l'attuazione del Piano e le relative fonti di entrata.

ART. 15

Modalità di attuazione della Variante al Piano Regolatore

La Variante al Piano Regolatore Generale, secondo le prescrizioni specifiche di ciascuna zona, si attua per intervento urbanistico preventivo e/o per intervento edilizio

diretto.

a - L'intervento urbanistico preventivo é richiesto:

- nelle zone residenziali di espansione di tipo 2;
- nelle zone industriali di espansione;
- nelle zone soggette a Piani di Recupero;
- nelle zone destinate a PEEP;
- nelle zone per attrezzature tecnologiche, ricettive, ricreative, socio sanitarie e culturali;
- nelle zone destinate a servizi pubblici.

b - L'intervento edilizio diretto si attua:

- in tutte le altre zone;
- per realizzare le previsioni dei Piani attuativi regolarmente approvati, siano essi di iniziativa pubblica o privata.

ART. 16

Intervento urbanistico preventivo

Il progetto urbanistico di dettaglio può consistere in:

- a) piani particolareggiati di esecuzione riferiti alle zone per servizi pubblici ed alle altre aree individuate dalle planimetrie di PRG/V o da quelle del PPA;
- b) piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare ai sensi della Legge 18.4.1962, n° 167 e dell'art. 24 della L.R. 12.4.1983, n° 18 nel testo vigente;
- c) piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi in applicazione dell'art. 27 della Legge 22.10.1971, n° 865 e dell'art. 25 della L.R. 12.4.1983, n° 18 nel testo vigente;
- d) piani di lottizzazione convenzionate di cui all'art. 8 delle Legge 6.8.1967, n° 765 ed all'art. 23 della L.R. 12.4.1983, n° 18 nel testo in vigore;
- e) piani di recupero ai sensi degli artt. 27 e seguenti della Legge 5.8.1978, n° 457 e degli artt. 27 2 seguenti della L.R. 12.4.1983, n° 18 nel testo vigente;
- f) progetto planovolumetrico di coordinamento;
- g) programma integrato d'intervento, programma di recupero urbano e/o piano d'area di cui, rispettivamente agli artt. 30 *bis* e 30 *ter* della L.R. 12.4.1983, n° 18 nel testo

vigente, come integrata dall'art. 20 della L.R. 70/1995, nonché dall'art. 7 della L.R. 24.4.1990, n° 47.

Nella fase di redazione di interventi urbanistici preventivi é consentita, nei limiti del comparto d'intervento, la proposta di rotazione delle varie zonizzazioni, senza, comunque, interferire sulla viabilità di Piano Regolatore.

Vanno, comunque, rispettate le quantità previste dal PRG/V per le singole zone, anche se superiori agli standards ottenuti mediante i calcoli effettuati in base al rapporto per abitante ai sensi del precedente art. 12.

Qualora, invece, nell'ambito di ciascun comparto o sub-comprensorio le aree previste dal PRG/V fossero inferiori ai valori ottenuti in applicazione di tale calcolo, esse vanno adeguate agli standards per abitante ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968, n° 1444.

ART. 17

Contenuti del Piano Particolareggiato e degli altri strumenti attuativi pubblici

Il Piano Particolareggiato di esecuzione é di iniziativa pubblica e deve indicare:

- a) l'inquadramento urbanistico;
- b) la delimitazione del piano;
- c) le aree e gli edifici da sottoporre a vincolo di salvaguardia per motivi di interesse paesaggistico, storico-artistico, ambientale, nonché i vincoli a protezione delle infrastrutture e delle attrezzature di carattere speciale;
- d) le aree destinate a nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare oltre alle eventuali demolizioni, con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici ed alle altre prescrizioni di PRG/V;
- e) le reti stradali veicolari e pedonali, esterne ed interne al perimetro di intervento;
- f) il progetto planovolumetrico dell'intera area;
- g) la progettazione di massima per la realizzazione o l'adeguamento delle reti tecnologiche e dei servizi, nonché di ogni altra struttura necessaria all'insediamento;
- h) le norme tecniche di esecuzione e le eventuali prescrizioni speciali;

- i) gli elenchi catastali di tutte le unità;
- l) la quota parte degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento;
- m) gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del Piano Particolareggiato, per quanto riguarda i tempi per l'attuazione di servizi, strade e insediamenti e gli oneri a ciò necessari.

Il Piano Particolareggiato deve essere corredato da una relazione illustrativa e da una previsionale di massima delle spese occorrenti per la sua attuazione.

Per gli altri strumenti urbanistici attuativi d'iniziativa pubblica o concertata con l'Ente pubblico, si rinvia alle singole norme di settore, per ciascuno di essi indicate al precedente art. 16.

ART. 18

Contenuti del Piano di lottizzazione convenzionata

I Piani di lottizzazione convenzionata (P. di L.), nelle aree ed alle condizioni previste dalle specifiche norme di zona, devono prevedere l'attuazione delle scelte di PRG/V e devono essere composti dei seguenti elaborati, oltre ai i stabiliti dalle Norme edilizie.

- a) stralcio del PRG/V con l'individuazione delle aree da lottizzare;
- b) relazione illustrativa sui caratteri e l'entità dell'insediamento;
- c) planimetria dello stato di fatto della zona interessata, almeno in scala 1:500, con l'indicazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche ed ambientali;
- d) aree ed opere relative all'urbanizzazione primaria ed, eventualmente, secondaria;
- e) aree destinate ai nuovi insediamenti e costruzioni da trasformare, oltre ad eventuali demolizioni, con le prescrizioni relative a tutti gli indici urbanistici ed edilizi, destinazioni d'uso degli edifici e prescrizioni di PRG/V;
- f) progetto planovolumetrico dell'intera area, almeno in scala 1:500;
- g) elenchi catastali di tutte le proprietà comprese nei comparti di intervento e di quelle da espropriare e da vincolare;
- h) suddivisione in lotti delle aree edificabili;

i) bozza della convenzione, da allegare sottoscritta da tutti i proprietari con espresso impegno ad osservarla.

La bozza di convenzione deve prevedere:

a - la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nei limiti di cui al punto seguente;

b - l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e/o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai pubblici servizi, determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e della lottizzazione;

c - nel caso in cui il PRG/V individua l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria sufficienti anche per quella lottizzazione ma ricadenti al di fuori del suo perimetro, la proposta di convenzione - in luogo della cessione delle aree al Comune - può prevederne la monetizzazione con i criteri stabiliti dalle vigenti norme sulla espropriazione per pubblica utilità;

d - l'esecuzione a carico dei lottizzanti delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a), da eseguire in conformità con le prescrizioni comunali e da cedere gratuitamente al Comune oppure, in alternativa, l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria e/o quelle per l'allaccio ai pubblici servizi;

e - la corresponsione della quota di contributo di cui all'art. 5 della Legge 28.1.1977, n° 10, riguardante le opere di urbanizzazione secondaria così come stabilita dal Comune in base alle tabelle parametriche regionali di cui alla L.R. 24.1.1980, n° 8 e successive;

f - il termine non superiore a 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ed i tempi per le modalità di cessione al Comune delle relative aree ed opere;

g - le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, da prestarsi attraverso polizza fidejussoria o assicurativa, pari al valore delle opere da eseguire con riduzioni progressive in relazione allo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione e con le modalità ed i termini fissati nella convenzione stessa;

h - il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti, subordinando i lavori all'inizio delle urbanizzazioni primarie relative ai lotti stessi, per quanto é obiettivamente possibile.

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione delle aree per la urbanizzazione

secondaria, i lottizzanti versino una somma corrispondente al valore della aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti; analogamente il Comune medesimo può convenire che, in luogo della cessione parziale delle aree per le singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere: in questi casi i lottizzanti devono versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota degli oneri per le spese necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

ART. 19

Procedura per l'approvazione degli strumenti attuativi

Gli strumenti urbanistici attuativi d'iniziativa pubblica o privata, o da assumere di concerto, sono approvati nel rispetto delle singole procedure di legge, in particolare direttamente dal Comune con le modalità e nei tempi stabiliti all'art. 43 della L.R. 3.3.1999, n° 11, relativamente agli strumenti urbanistici generali, loro varianti, nonché Piani Attuativi in variante al vigente strumento urbanistico generale.

ART. 20

Compilazione d'ufficio del progetto di lottizzazione

Ai sensi delle vigenti leggi, il Comune ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare, entro congruo termine, un progetto di lottizzazione delle aree stesse; se essi non aderiscono, si provvede per la compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se lo accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo, il Comune ha facoltà di adeguare il progetto di lottizzazione alle eventuali richieste degli interessati; in caso contrario il Comune ha

facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

Queste disposizioni sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto rispetto agli elaborati prescritti, oppure lo presentino con previsioni non conformi a quelle del PRG/V.

ART. 21

Contenuti del Progetto planovolumetrico

Il Progetto Planovolumetrico di comparto, é costituito da un progetto unitario di attuazione, esteso alla superficie minima di intervento prevista dalle norme di zona o indicata nelle tavole di PRG/V e contiene le destinazioni d'uso delle aree e degli edifici, le prescrizioni edilizie, lo schema di convenzione da stipularsi tra il Comune ed i proprietari interessati che regoli la concessione gratuita di aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i modi ed i tempi della loro esecuzione a carico dei concessionari.

ART. 22

Intervento edilizio diretto

In tutte le zone in cui non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ovvero per l'attuazione di un intervento urbanistico preventivo regolarmente approvato, l'edificazione sui singoli lotti é subordinata, nei modi di legge, alla preventiva approvazione di un progetto esecutivo ed al rilascio del permesso di costruire o all'invio di formale D.I.A. - denuncia di inizio di attività, subordinatamente:

- a) al rispetto delle condizioni di edificabilità stabilite dal PRG/V ed all'esistenza delle urbanizzazioni primarie o alla loro attuazione entro il periodo di validità della concessione;
- b) al pagamento degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione, da effettuarsi nei modi e termini di legge, in particolare *ex* L.R. 13/98 come modificata ed integrata dalla L.R. 23.9.1998, n° 89;
- c) alla dimostrazione da parte del richiedente di essere titolare del diritto reale, o di altro

titolo ammesso dalle leggi, sull'area edificabile e sull'edificio interessati;

d) alla corrispondenza del progetto a tutti i parametri ed indici urbanistici ed edilizi, ed alle altre prescrizioni indicate nel PRG/V;

e) al rispetto di tutte le altre norme inerenti le costruzioni sotto il profilo ambientale, paesaggistico, sismico, ecc.

ART. 23

Inquinamento

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o quelli da realizzare *ex novo*, devono essere attuati in modo da prevenire o ridurre l'inquinamento atmosferico, acustico *etc.*, nel rigoroso rispetto delle vigenti norme statali e regionali in materia.

ART. 24

Cave e torbiere

Il rilascio delle autorizzazioni ad aprire o coltivare cave e torbiere, e comunque ad esercitare le attività di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 1 della L.R. 26.7.1983, n° 54 e successive modifiche ed integrazioni, è subordinato al rispetto delle norme di cui alla stessa legge regionale e resta di competenza della Regione o del Comune alle condizioni ivi stabilite.

ART. 25

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata sia nei progetti d'intervento urbanistico preventivo sia in quelli d'intervento edilizio diretto.

In particolare le destinazioni d'uso dei fabbricati devono specificamente risultare nel progetto esecutivo approvato.

Eventuali cambiamenti di destinazione potranno essere motivatamente autorizzati su richiesta del proprietario, previo parere della Commissione Edilizia, nei limiti di legge.

A tal fine, fatte salve le più restrittive previsioni di cui al T.U. dell'edilizia (D.P.R. 380/2001):

- a) le modifiche di destinazione d'uso effettuate senza opere edilizie, sono subordinate a D.I.A. a condizione che la nuova destinazione d'uso non comporti incremento insediativo né modifica degli standards urbanistici stabiliti dal D.M. 2.4.1968, n° 1444;
- b) i cambiamenti di destinazione d'uso che comportano opere edilizie per le quali è necessaria espressa approvazione (autorizzazione) da parte dell'autorità competente, sono subordinati al rilascio di questa sempre a condizione che la nuova destinazione d'uso non comporti incremento insediativo né modifica degli standards urbanistici stabiliti dal D.M. 2.4.1968, n° 1444;
- c) in tutti gli altri casi, il cambio di destinazione d'uso è subordinato al rilascio del permesso di costruire da parte del Responsabile dell'U.T.C., nel rispetto delle prescrizioni, destinazioni e Norme del Piano e con il pagamento dei relativi oneri.

TITOLO II° - ZONIZZAZIONE

Capo I - ZONE DI PRG/V

ART. 26

Divisione in zone del territorio comunale

In riferimento agli elaborati grafici del PRG/V, il territorio comunale é diviso nelle seguenti «zone»:

1) ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

- Viabilità e parcheggi;
- Ferrovia;
- Verde pubblico;
- Verde pubblico attrezzato;
- Servizi pubblici;
- Attrezzature tecnologiche;
- Attrezzature commerciali;
- Attrezzature ricettive;
- Attrezzature ricreative;
- Attrezzature sociosanitarie;
- Zone per attrezzature culturali.

2) ZONE RESIDENZIALI

- Residenziale di ristrutturazione;
- Residenziale di completamento tipo 1;
- Residenziale di completamento tipo 2;
- Residenziale di espansione tipo 1;
- Residenziale di espansione tipo 2;
- Residenziale riservata al PEEP.

3) ZONE PRODUTTIVE

- Agricola con compatibilità insediativa (E1);

- Agricola a sviluppo controllato (E2);
- Agricola di rispetto ambientale (E3);
- Speciali per agricoltura e zootecnia;
- Artigianale di espansione;
- Industriale di completamento;
- Industriale di espansione.

4) ZONE A VINCOLO SPECIALE

- Destinata ai cimiteri;
- Rispetto cimiteriale;
- Rispetto stradale;
- D'acqua;
- Rispetto ambientale;
- Vincolo archeologico;
- Sorgenti.

Art. 27

Zone destinate a viabilità e parcheggi

Le zone destinate a viabilità e parcheggi comprendono: a) le strade;
b) i nodi stradali;
c) i parcheggi di interesse generale; d) le aree di rispetto stradale.

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali (intendendo per tali i luoghi di confluenza di due o più strade) e dei parcheggi, con le precisazioni stabilite dal precedente art. 2, ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

Le strade, nei tipi che risultano dalle planimetrie dei PRG/V, sono classificate ai sensi dei D. Lgs. 30.4.1992, n.285 e successive modifiche (Codice della Strada) e del regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 1 6.1 2.1992, n. 495 nel testo in vigore, come segue:

C - strade extraurbane secondarie: sono strade ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchina, quali la 55 17 e la SP "Forulense" (Collettara Scoppito e Madonna della Strada), come individuate nella tavola della viabilità;

E - strade urbane di quartiere;

F - strade locali urbane o extraurbane: sono strade opportunamente sistemate e non ricadenti entro i tipi già elencati, restando assimilate ad esse, per la relativa disciplina, le strade vicinali e quelle di servizio e penetrazione ai boschi;

G - piste ciclabili e pedonali: sono piste con funzione di distribuzione capillare di ciclisti e pedoni.

Salve le previsioni grafiche dei PRG/, valgono in ogni caso le seguenti prescrizioni

- le strade del tipo "F" devono avere sezione minima di m 7,50 con carreggiata minima di m 6;

- la sezione delle strade di ridotta importanza, o comunque destinate ad assorbire modesti volumi di traffico, può essere ridotta a m 6,50 con carreggiata minima di m 5;

- le strade di servizio e penetrazione ai boschi potranno subire soltanto miglioramenti e modifiche di lieve entità e di tipo locale ed dovranno presentare, a sistemazione avvenuta, una sezione massima di m 3, salvo eventuali piazzole di scambio;

- le piste ciclabili e pedonali avranno sezione multipla di m 1,25 con un minimo di m

2,50 per le piste ciclabili e di m 1,50 per quelle pedonali.

- le fasce di rispetto stradale sono quelle stabilite dalle planimetrie dei PRG/V;
- le aste urbane di attraversamento degli abitati, a norma del predetto "Codice della strada", restano di proprietà della Amministrazione che le ha costruite (ANAS, Provincia, etc.) trattandosi di Comune con popolazione inferiore a 1 0.000 abitanti.

I parcheggi pubblici della rete stradale sono disegnati nelle planimetrie dei PRG/V; in sede di progettazione della rete urbana, extraurbana e di interesse locale, possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

Le aree di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, alla protezione della sede stradale dalla edificazione e viceversa, alla localizzazione di nuovi spazi di sosta e parcheggio nei modi di cui al precedente comma ed alla ubicazione di aree di rifornimento dei carburanti contenenti anche impianti per i generi di necessità e di pronto intervento sulle autovetture, purché realizzati in struttura facilmente removibile e con obbligo di rimuoverli senza indennizzo a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Nelle fasce di rispetto stradale il premio di cubatura "una tantum", nel rigoroso rispetto di quanto stabilito dall'art. 41 comma 10 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente, può essere utilizzato soltanto per ampliare gli edifici esistenti sul fronte opposto alla strada e/o in elevazione sui prospetti laterali quando vi siano consolidati allineamenti, ma in ogni caso mantenendo inalterate le distanze tra prospetti fronte-strada e ciglio stradale.

ART. 28

Zona ferrovia

La zona riservata alla ferrovia ed alle relative attrezzature ed opere è utilizzabile, secondo le specifiche disposizioni in vigore, in ogni caso per destinazioni dei manufatti, impianti ed edifici consoni con l'uso ferroviario degli immobili e delle relative pertinenze.

ART. 29

Zone a verde pubblico

Le zone destinate a verde pubblico sono inedificabili e destinate alla sola creazione

dei parchi e giardini, alla loro conservazione mediante coltura e/o miglioramento delle alberature esistenti e delle opere di rimboschimento e rinnovo necessarie, salvo quanto previsto all'art.2 5° comma, punti a), b), c) e d) delle presenti Norme.

ART. 30

Zona a verde pubblico attrezzato

La zona a “*verde pubblico attrezzato*” è destinata alla conservazione ed alla creazione di giardini pubblici comunali e/o di parchi attrezzati e può essere attuata anche d’iniziativa privata; quella a “*verde pubblico*” è da considerare *standard* ai sensi e per gli effetti del D.M. 1444/1968.

Di conseguenza, nella zona a Verde pubblico attrezzato sono consentite unicamente modeste costruzioni a servizio o integrazione dei giardini e dei parchi, cioè attrezzature per il gioco e il tempo libero, chioschi, ritrovi, ristoranti e simili, che possono essere anche eseguite e gestite da privati su aree ancora di loro proprietà, oppure mediante concessioni ultradecennali su aree comunali, con l’obbligo di sistemare a parco le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, conservando e migliorando il verde esistente: le aree dovranno essere, tuttavia, di uso pubblico e liberamente accessibili.

Nella zona a Verde pubblico, invece, onde salvaguardare la sua natura pubblica, residuano ai privati le sole possibilità di gestire, mediante eventuali concessioni, le attrezzature per il gioco e il tempo libero, chioschi, ritrovi, ristoranti e simili.

In tali zone il P. R. G. si attua per intervento diretto con ipotesi di intervento presentato anche dai proprietari, applicando i seguenti parametri:

Parcheggi pubblici:	10 mq/100 mq di St;
Aree per l’urbanizzazione primaria (S1);	
Opere di urbanizzazione primaria;	
Indice di utilizzazione fondiaria Uf:	0,10 mq/mq per quanto attiene la costruzione degli edifici al servizio degli impianti sia coperti che scoperti;

Rapporto di copertura Q:	0,15 mq/mq di Sf;
Altezza massima H:	8 m, salve le maggiori altezze dovute a particolari tecnologie usate;
Distanze minime:	10 m dai confini e tra gli edifici, dalle strade secondo le prescrizioni del D.M. 2.4.1968, n° 1444.

In tali zone può essere autorizzata, in base a motivate esigenze, la costruzione di opere puntuali di interesse locale (serbatoi, centraline, sottostazioni, *etc.*), al servizio delle reti tecnologiche, nel rispetto di tutti i precedenti parametri urbanistici, ad eccezione dell'altezza massima per la quale non è stabilito vincolo.

ART. 31

Zone per servizi pubblici

Le zone per servizi pubblici sono destinate alla realizzazione delle seguenti opere: Asilo nido, Scuola materna, Scuola elementare, Scuola media, Attrezzature religiose, Centro civico, Centro sociale e altri servizi pubblici di Piano.

In tali zone il PRG/V si attua per intervento urbanistico preventivo su una superficie d'intervento (Sm) non inferiore a mq 2.000, salvo diversa indicazione grafica del Piano, applicando i seguenti parametri:

Indice di Utilizzazione fondiaria Uf:	0,6 mq/mq;
Parcheggi:	15 mq/100 mq di St;
Altezza massima H:	12,50 m;
Distanza minima dai confini:	5 m;
Rapporto massimo di copertura Q:	0,30.

Le specifiche destinazioni d'uso di dette zone, dove indicate, possono essere variate con motivata delibera del Consiglio Comunale, sempre nell'ambito dei servizi pubblici; dove non indicate, saranno stabilite a seconda delle necessità sempre con delibera del Consiglio Comunale.

ART. 32

Zone per attrezzature generali

Le zone per attrezzature generali sono destinate ai servizi di uso pubblico e d'interesse generale di scala urbana e territoriale.

Tale attrezzature, rientrando tra quelle previste come «zona F» dagli articoli 2 e 4 del D.M. 2.4.1968, n° 1444, non sono computabili per la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici e riservati alle attività collettive di cui all'art. 3 dello stesso D.M. 1444/1968.

Tali zone si suddividono in: Tecnologiche, Commerciali, Ricettive, Ricreative, Sociosanitarie e Culturali, secondo la simbologia indicata nei titoli dei paragrafi seguenti e, rispettivamente, negli elaborati grafici del PRG/V.

Il Consiglio Comunale, in presenza di comprovate esigenze di interesse generale, potrà ruotare la destinazione d'uso specifica di tali zone ed i relativi parametri.

In tutte le zone é prevista la realizzazione di una abitazione per il personale di custodia, con il massimo di $Se = 120$ mq; in tal caso la residenza va computata all'interno dei relativi parametri di zona.

§ 1 - Zone per attrezzature tecnologiche (T)

Le zone per attrezzature tecnologiche sono destinate alla installazione di aziende del gas e dell'acqua, ad impianti di depurazione, centrali termiche, aziende elettriche, edifici per esposizioni, edifici anonari, macelli, mercati, stazioni di protezione civile, stazioni di stoccaggio merci e automezzi, corrieri, spedizionieri, distributori di carburanti.

Oltre tali opere é consentita l'installazione di laboratori scientifici, rimesse, attrezzature ed impianti di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti alle attività di cui sopra, uffici connessi con le destinazioni ammesse ed abitazioni per il personale di sorveglianza e manutenzione, queste ultime nel limite massimo di $Se = 120$ mq.

In tali zone il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo su una superficie minima di intervento (S_m) non inferiore a mq 1.000, applicando i seguenti parametri:

Indice di Utilizzazione fondiaria U_f :	0,45 mq/mq;
Parcheggi di urbanizzazione secondaria:	10 mq/100 mq di S_u ;
Parcheggi inerenti alle costruzioni:	5 mq/100 mq S_f ;

Opere di urbanizzazione primaria e
secondaria nel rispetto della legge 28.1.1977, n°10;
Distanze minime dai confini per opere
fuori terra, derogabile per comprovate
esigenze tecnologiche: 5 m..

§ 2 - Zona per attrezzature commerciali (C)

Tale zona C- destinata a garantire lo spazio e le volumetrie necessarie all'attività commerciale, limitatamente al commercio al dettaglio, ai depositi commerciali ed alle mostre al pubblico.

In essa è escluso il commercio all'ingrosso.

Le costruzioni da realizzare in queste zone possono contenere anche parziale destinazione residenziale, con un minimo inderogabile di commerciale non inferiore a 1/3 della Su totale.

1 locali destinati ad attività commerciale devono avere altezza interna minima non inferiore a m **3,00**.

E' consentita l'utilizzazione dei 25% della Su per attività direzionali come uffici, studi professionali etc.

E' altresì consentito di integrare 1/3 di Su da destinare ad attrezzature commerciali, con un ulteriore 30% di esso da destinare ad attività direzionali.

Nei caso di attuazione del Piano attraverso l'applicazione dell'art. 27 della legge 2 2.1 0.1 97 1, n° 865, nella assegnazione delle aree è data priorità alle iniziative di tipo cooperativistico, consortile, comunque associato. Sono stabiliti i seguenti parametri:

Parcheggi pubblici (anche su più piani): 25 mq/100 mq di Su, oltre alla quota di parcheggi di cui all'ultimo comma dell'art. 8 delle presenti Norme; Indice di Utilizzazione fondiaria Uf: 0,40 mq/mq;

Rapporto di copertura: 40% di St;
Distanze minime dai confini: 5 m;
Superficie a verde pubblico ed attrezzato
di sagoma compatta 1 0% della St.

In queste zone il Piano si attua per intervento diretto.

Le prescrizioni normative e cartografiche di cui al presente articolo possono essere verificate ed approfondite con delibera del Consiglio Comunale in sede di adozione del Piano di sviluppo ed adeguamento della rete distributiva di vendita (P.S.A.R.V.) di cui alla legge 11.6.1971, n° 426 nel testo vigente.

§ 3 - Zona per attrezzature ricettive (R)

Tale zona é destinata alla realizzazione di alberghi, ristoranti, bar e servizi turistici connessi.

Il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo.

È esclusa la residenza, tranne quella per il personale di custodia con Su non superiore a mq 95.

Si applicano i seguenti parametri:

Parcheggi pubblici:	30 mq/100 mq di Su;
Indice di utilizzazione territoriale Ut:	0,30 mq/mq;
Rapporto di copertura:	30% di St;
Distanze minime dai confini:	5 m;
Superficie a verde pubblico e attrezzato di sagoma compatta:	25% di St.

§ 4 - Zone per attrezzature ricreative (Rc)

Tale zona è destinata al gioco, allo sport ed al tempo libero e cioè agli impianti ricreativi sportivi.

Il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo applicando i seguenti parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria Uf.:

- per impianti coperti	0,30 mq/mq;
- Totale	0,60 mq/mq;
Parcheggi inerenti alle costruzioni:	5 mq/100 mq di Su;
Parcheggi di urbanizzazione:	20 mq/100 mq di St;
Altezza massima:	12 m;
Distanze minime dai confini:	5 m.

§ 5 - Zona per attrezzature sociosanitarie (Ss)

Tale zona é destinata ad attrezzature sanitarie (comprese le relative attività complementari in senso stretto come le sedi amministrative, di ricerca, per convegni e per pubbliche relazioni), e ad attrezzature assistenziali (come case per anziani, per studenti e simili).

Il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo applicando i seguenti parametri:

Parcheggi pubblici:	20 mq/100 mq di Su, anche su più piani;
Indice di utilizzazione territoriale Ut.:	0,40 mq/mq;
Rapporto di copertura:	35% di St;
Altezza massima:	12,50 m;

Distanze minime dai confini: 5 m.

§ 6 - Zona per attrezzature culturali (Cu)

Tale zona é destinata a teatri, cinema, sale per convegni e congressi, biblioteche, sedi per associazioni culturali, istituti ed enti con finalità culturali, musei.

Il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo applicando i seguenti parametri:

Parcheggi pubblici: 20 mq/100 mq di Su, anche su più piani;

Indice di utilizzazione territoriale Ut.: 0,40 mq/mq;

Rapporto di copertura: 35% di St;

Altezza massima: 12,50 m;

Distanza dai confini: 5 m.

ART. 33

Attività ammesse nelle zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni ad essa collegate.

Da queste zone sono esclusi: depositi o magazzini per la grande distribuzione, ospedali, industrie, laboratori artigiani con lavorazioni moleste, caserme militari (ad eccezione della stazione dei Carabinieri) ed istituti di pena, mattatoi, scuderie, nonché stalle, porcilaie ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Sono ammessi laboratori artigiani alle seguenti condizioni:

- Su dei laboratorio non superiore a mq 1 50, comunque inferiore al 40% della Su totale;
- siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le lavorazioni che producono rumore (fino al limite massimo di 60 db);
- non abbiano comunque carattere molesto o nocivo.

Le zone residenziali comprendono le seguenti zone:

- di ristrutturazione, di completamente e di espansione.

Nelle zone residenziali sono ammesse attività di commercio al dettaglio nonché quelle amministrative e terziarie purché con Su complessiva inferiore al 30% della Sua totale. Per i locali destinati ad attività commerciale, se l'altezza interna netta dei locali stessi è compresa tra 2,70 e 3,00 m é necessario l'uso di opportuno impianto di areazione

Le prescrizioni normative delle attività di commercio al dettaglio sono definite dal Piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva di vendita (P.S.A.R.V.) di cui alla legge 11.6.1971, n. 26 nel testo in vigore.

Nelle zone residenziali sono consentite costruzioni di garages secondo le norme della Legge 122/1989. Sono, altresì, consentiti manufatti per autorimesse e deposito attrezzi, purché vengano rispettate le norme relative alle distanze dai confini, dalle costruzioni preesistenti e dalle strade;

dette costruzioni non devono superare i m 2,50 di altezza di gronda con pendenza della falda del tetto non superiore al 30%;dovranno avere aspetto, decoro ed ambientazione consona alla destinazione residenziale delle zone; dette costruzioni non godono né potranno godere dei premio di cubatura per la ristrutturazione.

ART. 34

Zone soggette a Piano di recupero

Per queste zone, ai fini del rilascio della concessione edilizia, vale quanto stabilito dalla legge 5.8.1978, n° 457 e dalla legge regionale 12.4.1983, n° 18 nel testo vigente.

ART. 35

Zona residenziale di ristrutturazione

In tale zona la destinazione d'uso é quella prevista dall'art. 33 delle presenti Norme. Per gli interventi di risanamento, ammodernamento ed adeguamento degli edifici esistenti alle esigenze elementari dell'abitazione, e consentito un premio di cubatura **da** utilizzarsi "una tantum" sul costruito e sui lotti di proprietà ad esso adiacenti con i seguenti parametri:

- a) per edifici con volumetria inferiore a mc 600:
 - 50% del volume esistente;
- b) per edifici con volumetria superiore a mc 600:
 - 50% del volume fino a mc 600, più il 30% dei volume eccedente;
- c) per edifici con volumetria superiore a 1.200 mc:
 - è consentito un aumento volumetrico massimo di mc 480.

Per gli ampliamento che modificano la pianta dei fabbricato, é consentita la costruzione in aderenza, ovvero a m 3 dai confini, ed é fatto comunque obbligo di rispettare la legislazione vigente in merito alle distanze dai fabbricati e quella dell'edilizia in zona sismica.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono essere effettuati esclusivamente sulle costruzioni che risultano di fatto fatiscenti, utilizzando il premio di cubatura "una tantum" come stabilito ai paragrafi precedenti, fatte salve le distanze dai fabbricati e dai confini e gli aumenti esistenti

Per le nuove costruzioni il PRG/V si attua per intervento diretto, ove le relative aree non siano state incluse nei perimetri di recupero, applicando i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria If: 1,5 mc/mq;

Indice di utilizzazione fondiaria Uf: 0,9 mq/mq;

Altezza massima H: non superiore
alla altezza degli edifici circostanti

fino ad un massimo di 10,50 m;

Distanze minime : in aderenza, m 3,00 dai confini di proprietà, m 1 0 tra
pareti finestrate e pareti antistanti.

La ricostruzione può essere fatta sul ciglio stradale a condizioni di non interessare, nella proiezione di aggetti coperti o scoperti (ad eccezione dei tetti), gli spazi pubblici su cui si affaccia l'edificio ricostruito; sono da salvaguardare gli allineamenti preesistenti sugli spazi pubblici.

Per quanto riguarda i criteri costruttivi ed i materiali da utilizzare per gli interventi edilizi di cui al presente articolo, sono esclusi: le coperture completamente a terrazzo, il cemento-amianto, le coperture di eternit, le materie plastiche e le lamiere, i serramenti esterni ed i pannelli in leghe leggere, l'alluminio, gli avvolgibili esterni di qualsiasi tipo e materiale (salvo gli accessi ai negozi, alle officine, ai garages), rivestimenti, contorni di porte e finestre, soglie (che riguardino gli affacciamenti esterni) in marmo, in ceramica, e comunque tutti i materiali estranei alla tradizione costruttiva locale e che contrastino con il contesto ambientale in cui l'edificio é inserito: con obbligo ai Progettisti di specificare i materiali da usare nella costruzione.

Le zone di ristrutturazione perimetrata a termini dell'art. 27 della 457/1978 (salvo quelle già individuate come Piani di Recupero), assoggettate alla stessa legge 457 del 5.8.1978 ed alle connesse norme della L.R. 18/1983.

ART. 36

Zone residenziali di completamento di tipo 1

(Zona B ai sensi del D.M. 2.4.1968, n° 1444)

Tn queste zone, nelle quali si vogliono ammettere e promuovere interventi di tipo a schiera o a nastro nel tentativo di completare il centro abitato, sfruttando una tipologia ed un tessuto edilizio il più possibile simile a quello preesistente, la destinazione d'uso é quella prevista dall'art. 33 delle presenti Norme.

Il PRG/V si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria If: 0,90 mc/mq;
Indice di utilizzazione fondiaria Uf: 0,4 mq/mq;
Rapporto di copertura: 50% di Sf;
Altezza massima H: 10,50 m;
Parcheggi inerenti la costruzione: 10 mq/100 mc;
Verde privato in forma compatta: 20% di Sf;
Distanze minime: in aderenza e/o a confine per le pareti ortogonali all'allineamento preesistente (cioè sui confini ortogonali alla viabilità principale);
m 5 minimo dagli altri confini di proprietà, cioè quelli paralleli alla viabilità principale,
Nel caso in cui l'allineamento preesistente sia sul fronte stradale, é consentito completarlo con le nuove costruzioni, fatta salva, comunque, la normativa di legge per le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (D.M. 2.4.1968, n. 1444);
Superficie minima di intervento Sm: 200 mq.

In tutti i casi é fatto obbligo di rispettare le prescrizioni di legge in materia di distanze tra fabbricati nei confronti degli edifici preesistenti, come stabilito nel precedente art. 7.

Ove la costruzione non abbia una o entrambe le pareti laterali a confine, é fatto obbligo di rispettare la distanza minima dai confini laterali di m 10 (D.M. 2.4.1968, no 1444), tutta sul lotto di proprietà onde non ledere il diritto di terzi alla edificazione a confine, salvo accordo scritto con il vicino interessato, accordo regolarmente registrato, ovvero progetto unitario presentato da due o più proprietari di terreni contigui, purché vengano comunque rispettate tutte le norme di legge relative alle distanze tra edifici.

E' fatto assoluto divieto di aprire vedute sulle pareti poste a confine; le eventuali luci devono essere chiuse su semplice richiesta dei confinante, qualora questi abbia regolare titolo per costruire sul fondo adiacente.

Per quanto riguarda le modalità ed i materiali da utilizzare per il rilascio della concessione edilizia in tali zone, si fa riferimento a quanto stabilito nel precedente art. 35 delle presenti Norme.

Il premio di cubatura previsto al secondo comma del predetto art. 35 per le zone residenziali di ristrutturazione, é consentito nella stessa misura anche per gli edifici inclusi nella zona di cui al presente articolo e costruiti anteriormente al 1° gennaio 1999.

ART. 37

Zone residenziali di completamento di tipo 2

(Zona B ai sensi del D.M. 2.4.1968, n° 1444).

Tn queste zone la destinazione d'uso é quella stabilita all'art. 33 delle presenti Norme.

Il PRG/V si attua per intervento edilizio dir, parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria If:	0,80 mc/mq;
Rapporto di copertura Q:	40%;
Parcheggi:	10 mq/100 mc;
Altezza massima H:	10,50 m;
Distanze minime:	5 m dal confine di proprietà; 10 m fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
Superficie minima di intervento Sm:	500 mq.

E' consentito edificare in adiacenza alla preesistente costruzione, a distanza inferiore a 5 m o a confine (in questo ultimo caso senza ovviamente aprire vedute) previo accordo scritto con il confinante, regolarmente registrato.

Il premio di cubatura previsto al secondo comma dell'art. 35 delle presenti Norme per le zone residenziali di ristrutturazione, é consentito nella stessa misura anche per gli edifici inclusi nella zona di cui al presente articolo e costruiti anteriormente al 1 " gennaio 1999.

ART. 38

Zone residenziali di espansione di tipo 1

(Zona C ai sensi del D.M. 2.4.1968, n° 1444)

La destinazione d'uso di tali zone é quella stabilita dall'art. 33 delle presenti Norme.

In queste zone il PRG/V si attua mediante intervento urbanistico preventivo con le seguenti prescrizioni:

- attuare per comparti, così come individuati negli elaborati grafici;
- subordinare l'approvazione dei progetti edilizi - e, quindi, il rilascio del permesso di costruire - all'approvazione di Piani di Lottizzazione convenzionata o di Piani Particolareggiati ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne al

comparto, alla cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, in proporzione al volume edificabile, nella misura di almeno mq 25 per ogni abitante (corrispondente a 100 mc/ab) ripartiti in mq 3 per abitante per i parcheggi pubblici e mq 22 per abitante per le altre destinazioni pubbliche di PRG/V;

- possibilità di modificare la distribuzione delle aree interne al perimetro, compresi i tracciati della viabilità secondaria di PRG/V, nei limiti disciplinati dall'art. 20 della L.R. 12.4.1983, n° 18, nel testo vigente;

- in alternativa, formare il comparto dei proprietari ai sensi e con le modalità stabilite dall'art. 26 della L.R. 18/1983 nel testo vigente, attraverso progetti planovolumetrici perfettamente aderenti alle prescrizioni e localizzazioni del PRG/V, con l'impegno alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione mediante atto unilaterale d'obbligo o apposita convenzione, da trasciversi a cura e spese dei proprietari.

Qualora non esista l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel comparto sottoposto ad intervento urbanistico preventivo, esso può essere promosso con le procedure stabilite dall'art. 26 della L.R. 12.4.1983, n° 18 nel testo in vigore, nel qual caso, comunque, devono essere garantiti e fatti salvi i diritti di tutti i proprietari compresi nel comparto secondo quanto previsto dalle norme di zona e negli elaborati grafici del PRG/V

Per l'attuazione delle previsioni del PRG/V si applicano i seguenti indici e parametri:

Indice di utilizzazione territoriale Ut:	0,30 mq/mq;
Indice di utilizzazione fondiaria Uf:	0,60 mq/mq;
Indice di fabbricabilità fondiaria If:	1,2 mc/mq;
Rapporto di copertura Q:	0,40;
Parcheggi:	10 mq/100 mc;
Altezza massima H:	10,50 m;
Verde privato in forma compatta:	20% della superficie del lotto;
Distanze minime:	5 m dai confini di proprietà; 10 m fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; distanze minori sono consentite se previste nel planovolumetrico, purché nel rispetto delle norme antisismiche;

Aree ed opere di urbanizzazione, cessioni e convenzioni:

S1 - cessioni delle aree di urbanizzazione primaria (se necessaria) individuate nelle planimetrie del progetto planovolumetrico;

S2 - cessione delle aree di urbanizzazione secondaria (15 mq / 100 mc, pari a 15 mq/abitante) individuate dal progetto planovolumetrico.

Convenzione ai sensi e con i contenuti stabiliti dall'art. 18 delle presenti Norme.

Anche per questa zona vale quanto detto negli ultimi due capoversi dell'articolo precedente.

ART. 39

Zone residenziali di espansione di tipo 2

(Zona C ai sensi del D.M. 2.4.1968, n° 1444).

Zone PEEP

(Zona C ai sensi della L. 18.4.1962, n° 167 e successive).

Le destinazioni d'uso di tali zone sono quelle stabilite dall'art. 33 delle presenti Norme.

In tali zone il PRG/V si attua per intervento urbanistico preventivo.

Il Piano Particolareggiato di esecuzione é di iniziativa pubblica e deve indicare:

- a) l'inquadramento urbanistico;
- b) la delimitazione del piano;
- c) le aree e gli edifici da sottoporre a vincolo di salvaguardia per motivi di interesse paesaggistico, storico-artistico, ambientale, nonché i vincoli a protezione delle infrastrutture e delle attrezzature di carattere speciale;
- d) le aree destinate a nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare oltre alle eventuali demolizioni, con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici ed alle altre prescrizioni di

PRG/V;

- e) le reti stradali veicolari e pedonali, esterne ed interne al perimetro di intervento;
- f) il progetto planovolumetrico dell'intera area;
- g) la progettazione di massima per la realizzazione o l'adeguamento delle reti tecnologiche e dei servizi, nonché di ogni altra struttura necessaria all'insediamento;
- h) le norme tecniche di esecuzione e le eventuali prescrizioni speciali;
- i) gli elenchi catastali di tutte le unità;
- l) la quota parte degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento;
- m) gli schemi di convenzione che regolano i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del Piano Particolareggiato, per quanto riguarda i tempi per l'attuazione di servizi, strade e insediamenti e gli oneri a ciò necessari.

Il Piano Particolareggiato deve essere corredato da una relazione illustrativa e da una previsionale di massima delle spese occorrenti per la sua attuazione, applicando i seguenti indici e parametri:

Indice di utilizzazione territoriale Ut.:	0,30 mq/mq;
Indice di utilizzazione fondiaria Uf.:	0,40 mq/mq;
Indice di fabbricabilità fondiaria If.:	1,20 mc/mq;
Parcheggi inerenti alle costruzioni:	10 mq/100 mc;
Parcheggi di urbanizzazione secondaria:	10 mq/100 mc;
Altezza massima H:	10,50 m
Distanze minime:	<u>dai confini</u> , pari alla metà dell'altezza massima consentita, quando l'edificio fronteggi il lato a confine per uno sviluppo superiore a m 12,00; negli altri casi m 5; <u>dalle strade</u> : in base a quanto previsto dal penultimo comma dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968, n° 1444;
Rapporto massimo di copertura Q:	0,35%.
Aree ed opere di urbanizzazione, cessioni e convenzioni:	

A - Nelle Zone residenziali di espansione tipo 2

S1 - cessioni delle aree di urbanizzazione primaria individuate nelle planimetrie del progetto planovolumetrico;

S2 - cessione delle aree di urbanizzazione secondaria (15 mq / 100 mc, pari a 15 mq/abitante) individuate dal progetto planovolumetrico;

Convenzione ai sensi e con i contenuti stabiliti dall'art. 18 delle presenti Norme.

B - Nelle Zone PEEP

S1 cessione delle aree di urbanizzazione primaria, individuate nelle planimetrie del progetto planovolumetrico;

S2 cessione delle aree di urbanizzazione secondaria (25 mq per ogni 30 mq, pari a 25 mq/ab.) individuate dal progetto planovolumetrico;

Convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971 per le zone PEEP.

ART. 40

Insedimenti ammessi nelle zone agricole

Nelle zone agricole, secondo la classificazione e con le limitazioni di cui agli articoli successivi, possono essere ammessi soltanto i seguenti tipi di insediamenti, finalizzati alla produzione agricola:

- a) fabbricati residenziali per gli imprenditori agricoli a titolo principale e per i propri familiari e per l'abitazione per i salariati agricoli, di cui sia dimostrata la necessità di insediamento nella azienda, nonché i relativi fabbricati rustici di servizio utili all'attività agricola dell'azienda stessa;
- b) edifici per allevamenti zootecnici di tipo industriale, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica;
- c) edifici per allevamento zootecnico, con esclusione dei suini, con annessi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari all'attività di allevamento;
- d) costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e relativi fabbricati di servizio per il personale di custodia ed impianti necessari;
- e) silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole ed altre costruzioni analoghe per servizi di carattere generale necessari alla svolgimento dell'attività agricola, ma non necessariamente legati ad una azienda specifica.

I fabbricati rurali residenziali di cui al precedente punto a), nonché quelli eventualmente compresi tra i fabbricati di servizio di cui ai precedenti punti b), c), d), sono subordinati alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o all'adozione di particolari tecniche anche di tipo agronomico atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico, determinati dalla Circ. Min. n° 105/1973 e comunque secondo quanto stabilito alla U.L.S.S. - Servizio Prevenzione ed Igiene Ambientale .

Le costruzioni di cui al punto e) riguardano attrezzature tecniche e tecnologiche di

interesse collettivo al servizio di più aziende agricole, e pertanto non comprendono le analoghe attrezzature predisposte nell'ambito di una singola azienda, le quali rientrano, invece, tra i fabbricati di servizio di cui ai punti a), b), c), d).

In ogni caso sono ammessi, tra gli insediamenti sopra elencati, esclusivamente quelli compatibili per le singole zone con le norme e prescrizioni del Piano Regionale Paesistico.

Da tutte le zone agricole di qualunque tipo, sono comunque escluse le industrie nocive di prima e seconda classe ai sensi delle vigenti leggi sanitarie, nonché le industrie estrattive e le cave.

In via transitoria, le cave eventualmente operanti al momento dell'adozione delle presenti norme potranno continuare l'attività estrattiva solo se ed in quanto ottengano un'apposita autorizzazione in base alla presentazione, da parte dell'impresa estrattiva, di un preciso programma della sua attività, il quale specifichi la perimetrazione della superficie interessata all'attività estrattiva, la profondità degli scavi, le risultanze della perizia idrogeologica, e contenga l'impegno, da parte dell'impresa, al ripristino integrale della superficie scavata mediante terreno agrario.

I movimenti di terra di qualsiasi natura, i prelievi di argilla, sabbia o ghiaia, le escavazioni per la formazione di invasi artificiali, nonché la perforazione di pozzi e gli interventi in genere che esulino dalla normale attività agricola o che modifichino il regime idrogeologico del territorio, devono essere soggetti alle autorizzazioni preventive di legge oltre che a quella del Tecnico Comunale, il quale decide in merito sentita la Commissione Edilizia Comunale

Le attrezzature tecnologiche e/o di servizio che esulino dall'attività agricola, sono consentite nelle tre zone agricole nei limiti, alle condizioni e con le procedure stabilite dalle Norme del Piano Regionale Paesistico.

ART. 41

Zonizzazione e specifica destinazione d'uso delle zone agricole

Le zone agricole sono di tre tipi: E1, E2, E3.

1) Zona agricola con compatibilità insediativa (E1)

È definita come tale, la zona agricola coincidente con la generalità del territorio agricolo in cui non si manifestano particolari esigenze né di salvaguardia, né di destinazione d'uso.

In tale zona sono di norma ammessi insediamenti finalizzati alla produzione agricola ed alle attività produttive collegate, come previsti al precedente articolo 40, purché compatibili con le Norme del Piano Regionale Paesistico.

Gli edifici residenziali esistenti in tale zona all'atto di approvazione del PRG/V da parte della Provincia, possono utilizzare normalmente il premio di cubatura di cui alla lettera c) del precedente art. 5 e mantenere l'attuale destinazione residenziale.

I "casali" esistenti in tali zone possono essere anche ristrutturati con destinazione d'uso adeguata alle attuali esigenze dell'azienda come sopra specificate, ovvero all' "Agriturismo" nei limiti ed alle condizioni delle leggi in vigore; una parte non eccedente 95 mq di Su può essere destinata alla residenza del titolare o degli addetti dell'Azienda.

2) Zona agricola a sviluppo controllato (E2)

Tale zona è definita come zona agricola irrigua e/o di buona produttività in cui le caratteristiche morfologiche, pedologiche o strutturali dei suoli consentono o possono consentire la presenza e lo sviluppo di un'attività agricola su base semintensiva.

In tale zona sono ammessi esclusivamente insediamenti finalizzati alla produzione agricola di cui alle lettere a), b), c), d), del precedente articolo 43 se compatibili con le Norme del Piano Regionale Paesistico.

I "casali" esistenti in tali zone possono essere anche ristrutturati con destinazione d'uso adeguata alle attuali esigenze dell'Azienda, o alle destinazioni d'uso consentite in tale zona, ovvero all' "Agriturismo" nei limiti ed alle condizioni delle leggi in vigore, con la prescrizione che all'uo turistico stagionale (agriturismo) può essere destinata una parte non superiore alla metà dei fabbricati adibiti a residenza e he ciò è consentito ai soli imprenditori agricoli a titolo principale; una parte non eccedente 95 mq di Su può essere destinata alla residenza del titolare o degli addetti all'Azienda.

3) Zona agricola di rispetto ambientale (E3).

È definita come tale la zona agricola in cui esistono problemi di rilevante salvaguardia dell'ambiente e che pertanto richiede particolari limitazioni da porre agli insediamenti agricoli.

In tale zona sono ammessi esclusivamente insediamenti finalizzati alla produzione agricola e silvopastorale volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva.

Per i "casali" esistenti in tale zona sono consentiti soltanto gli interventi previsti dalle lettere da a) a d) dell'art. 30 della L.R. 12.4.1983, n° 18 nel Testo in vigore, con modesti cambiamenti delle destinazione d'uso per essere adeguate alle attuali esigenze dell'azienda; è consentito l' "Agriturismo" in misura non eccedente il 30% della Se esistente e, comunque, non oltre mq 60 di Su e con la prescrizione che ciò è consentito ai soli imprenditori agricoli a titolo principale.

ART. 42

Attuazione del PRG/V nelle zone agricole

Nelle zone agricole il PRG/V si attua mediante l'intervento edilizio diretto; il rilascio delle concessioni edilizie deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri di cui al successivo art. 43.

Ai fini delle verifiche per il rilascio delle Concessioni Edilizie, oltre agli usuali documenti é richiesta la seguente ulteriore documentazione:

- a) Certificato dello stato di famiglia del richiedente, rilasciato in data non anteriore a tre mesi dalla presentazione della istanza di concessione edilizia, limitatamente agli interventi di cui al punto "a" dell'art. 40, intendendosi per "coltivatrici" le famiglie del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario, mezzadro, colono in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'art. 4 della L.R. 2.3.1979, n. 12;
- b) Certificato, di imprenditore agricolo a titolo principale del richiedente, limitatamente agli interventi di cui al punto "a" dell'art. 40;
- c) Certificato catastale di tutte le aree e gli immobili facenti parte dell'azienda agricola, rilasciato in data non anteriore a tre mesi dalla presentazione dell'istanza di concessione edilizia;
- d) Relazione agro-economica sulla situazione produttiva ed occupazionale e sulla forma di conduzione dell'azienda agricola;
- e) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante la effettiva dotazione di fabbricati dell'azienda agricola alla data di presentazione dell'istanza di concessione edilizia.

Agli effetti dell'applicazione delle prescrizioni e dei parametri di insediamento di cui al successivo articolo 43, si precisa che per azienda agricola si deve intendere l'insieme di uno o più fondi non necessariamente accorpati e contigui, appartenenti alla medesima proprietà, inclusi nel territorio comunale o anche estesi a quello dei Comuni confinanti nell'ambito regionale.

Ai fini del computo della superficie minima d'intervento (Sm) e dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi di zona, l'azienda agricola viene pertanto valutata come somma di tutti i fondi agricoli che fanno ad essa capo.

Ancora ai fini del solo computo metrico della superficie minima di intervento (Sm), in tutte le zone agricole e per tutti i diversi tipi di insediamento è ammesso comprendere nel calcolo della superficie dell'azienda agricola anche le aree che ricadono nella zona di rispetto cimiteriale e nelle zone di rispetto stradale.

Nel caso in cui tutti i fondi agricoli che compongono l'azienda siano sprovvisti, all'atto dell'adozione dell'attuale Adeguamento del PRG/V, di fabbricati residenziali, le possibilità edificatorie previste dall'applicazione dei parametri di zona possono essere utilizzate su uno qualunque dei fondi costituenti l'azienda e quelle relative alla quota parte residenziale devono comunque essere concentrate su uno solo di questi. In tal caso, la composizione delle famiglie deve essere comprovata da idonea certificazione anagrafica.

Nel caso in cui uno o più fondi costituenti l'azienda siano già provvisti di fabbricati residenziali, le possibilità edificatorie relative alla quota parte residenziale devono essere concentrate sui fondi suddetti, a meno che ciò risulti impossibile per il rispetto delle distanze minime dai confini previste dalle presenti Norme.

Tutte le possibilità edificatorie previste dalle presenti Norme si intendono utilizzabili una sola volta per ciascuna Azienda; i fondi la cui superficie è stata computata nel calcolo planovolumetrico per la realizzazione delle opere edilizie dell'Azienda agricola, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

Le case rurali costruite ai sensi delle presenti Norme devono essere conservate alla destinazione agricola per dieci anni dalla data di rilascio del certificato di abitabilità.

La destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue pertinenze, viene trascritta sul pubblico registro immobiliare unitamente agli abilitativi edilizi di cui ai commi precedenti a cura del Comune e d a spese dell'interessato.

Le costruzioni realizzate in aree che il PRG/V indica come "Zona agricola" devono conservare le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione agricola delle aree ai sensi del Titolo VII della L.R. 12.4.1983, n. 18 nel testo vigente, fintanto che lo strumento urbanistico non destini diversamente le aree stesse.

ART. 43

Parametri di insediamento nelle zone agricole

Per i parametri urbanistico-edilizi relativi ai diversi tipi di insediamento nelle zone agricole, valgono le seguenti prescrizioni:

a) Per insediamenti edificabili di tipo "a)" ai sensi dell'art. 40 delle presenti Norme, le prescrizione sono:

Superficie minima di intervento Sm: 10.000 mq, anche non accorpati.

Indice di fabbricabilità fonderla per casa rurale If: 0,03 mc/mq.

Nel caso in cui l'applicazione dell'indice stesso non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare dei richiedente, è ammessa una maggiorazione di volume di 80 mc per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento di un massimo complessivo di 800 metri cubi di residenza;

Altezza massima per la casa rurale H: 7,50 m;

Superficie utile massima ammessa per i fabbricati rustici di servizio, compreso il piano terreno della casa rurale, qualora questo non sia destinato alla residenza, Su 1 50 mq per ogni ettaro di superficie dell'azienda eccedente la superficie minima Sm;

Distanze minime: 5 m da confini, 1 0 m dagli edifici, dalle strade secondo le prescrizione dei D.M. 1.4.1968, n. 1044.

La distanza tra edifici e ricoveri di animali di una stessa azienda deve essere almeno di m 20.

Per i fabbricati rustici di servizio utili all'attività agricola dell'azienda stessa, devono intendersi i manufatti connessi alla conduzione dei fondo ai seni dell'art. 1 della L.R. 3.3.1 999, n° 12, e cioè i ricoveri per attrezzi, macchinari e per gli animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti

energetici, di irrigazione e di smaltimento.

Essi possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale e pregressi è consentita una Superficie utile corrispondente all'indice $U_f = 0.015$ mq/mq, fino ad un massimo di mq 300, su un fondo di almeno mq 3.000.

Per la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinate a proteggere le colture, non devono essere rispettate le limitazioni anzidette e non è necessaria nessuna autorizzazione o concessione da parte del Comune.

b) Per insediamenti di tipo "b)" ai sensi dell'art. 40 delle presenti Norme, le prescrizioni sono:

Superficie minima di intervento S_m :	10.000 mq
Indice di utilizzazione fondiaria U_f : cui insiste l'insediamento;	0,25 mq/mq di superficie del lotto su cui insiste l'insediamento;
Residenza ammessa per il personale addetto:	un alloggio di S_u 10% della superficie utile dell'allevamento e fino ad un massimo di mq 150 di superficie utile;
Altezza massima dell'edificio residenziale H :	7,50 m;
Distanza minima dell'allevamento:	800 m dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti nel PRG/V e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo per gli allevamenti suinicoli industriali, riducibili a metri 300 nel caso di altri allevamenti;
Distanze minime:	7.5 m dai confini, 1.5 m dagli edifici di diversa unità aziendale, dalle strade secondo le prescrizioni del D.M. 1.4.1968, n.1044.

c) Per gli insediamenti classificati di tipo "c)" ai sensi dell'art. 40 delle presenti Norme, le prescrizioni sono :

Superficie minima di intervento S_m :	come da L.R. 18 nel testo in vigore;
Indice di utilizzazione fondiaria U_f :	0,25 mq/mq di superficie del lotto su cui insiste l'insediamento;
Residenza ammessa per il personale addetto:	un alloggio di S_u 10% della superficie utile dell'allevamento e

Altezza massima dell'edificio residenziale H: fino ad un massimo di mq 1 50 di Su;
7,50 m;
Distanza minima dell'allevamento: 300 mt dalle zone residenziali dei PRG/V e 150 mt. dalle residenze in zona agricola;
Distanza dai confini: 7,50 mt.
Negli insediamenti di tipo "c" gli allevamenti suinicoli sono esclusi.

d) Per insediamenti classificati di tipo "d)" ai sensi dell'art. 40, le prescrizioni sono:

Superficie minima di intervento Sm: come da L.R. 1 8 nel testo in vigore;
Indice di utilizzazione fondiaria Uf: 0,30 mq/mq;
Residenza ammessa per il personale: un alloggio di Su massima pari al 10% della superficie utile dell'impianto, e comunque non oltre 150 mq;

Altezza massima dell'edificio residenziale H: 7,50 m;
Distanze minime: 10 m dai confini, 20 m dagli edifici, dalle strade secondo le prescrizione dei D.M. 1.4.1 968, n' 1044.

Parcheggi: 10% della superficie dei lotto.

e) Per gli insediamenti classificati di tipo "e)" ai sensi dell'art. 40 delle presenti Norme, le prescrizioni sono le medesime di quelle previste al punto "d)") con l'esclusione di ciò che riguarda la residenza, in questo caso non consentita, con la modifica apportata dalla legge regionale n° 12 del 3-3-99 riferito al lotto minimo che sarà di mq 3000. la distanza degli edifici dai confini di m 7,50 anziché 1 0,00.

ART. 44

Zona speciale al servizio dell'agricoltura e zootecnia (Zona D - D.M. 2.4.1968, n°1444)

Tale zona costituisce un insediamento produttivo di tipo intensivo localizzato nelle tavole del PRG/V, e quindi relativamente ad essa il Piano può essere attuato ai sensi dell'art. 27 della legge 22.10.1971, n° 865: la destinazione d'uso é quella prevista ai

punti “b)” e “c)” dell’art. 40 delle presenti Norme.

Il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo (Progetto Planovolumetrico di coordinamento) applicando i seguenti parametri:

Parcheeggi pubblici:	10 mq/100 di Su;
Opere di urbanizzazione primaria	ai sensi della legge 28.1.1977, n° 10;
Superficie minima di intervento singolo:	2000 mq;
Indice di utilizzazione territoriale Ut.:	4000 mq/ha;
Residenza ammessa per il personale addetto:	un alloggio di Superficie utile massima pari al 10% della Su complessiva fino ad un massimo di 95 mq di Su
Altezza massima dell’edificio residenziale H:	7,50 m;
Distanze:	ai sensi del planovolumetrico che, salvo casi particolari, deve rispettare quanto stabilito nel precedente art. 43 al punto b).

ART. 45

Normativa speciale per l’agriturismo

La presente normativa é finalizzata alla incentivazione dello sviluppo agrituristico sul territorio comunale inteso come potenziamento delle aziende agricole e/o zootecniche con l’inserimento, in esse, di potenzialità ricettive a livello, appunto, agrituristico.

Possono operare interventi a livello agrituristico esclusivamente gli operatori agricoli residenti, le loro associazioni o consorzi, le cooperative, anche se composte non esclusivamente da residenti.

Gli interventi a livello agrituristico possono essere effettuati:

- a) in zona di ristrutturazione;
- b) in zona agricola.

Per tutti gli interventi a livello agrituristico fa parte integrante del progetto per il rilascio della concessione e ne costituisce parte essenziale una relazione che definisca un

“Piano/programma”.

Costituiscono elementi indispensabili della relazione:

- ipotesi dimensionale e produttive a livello agricolo e/o zootecnico che documenti inequivocabilmente la possibilità di potenziare questa attività, che deve essere e rimanere la primaria, con un intervento collegato con l’agriturismo;
- numero degli addetti all’Azienda.

L’intervento agrituristico non deve incidere negativamente come sottrazione di ore di lavoro, nella produttività prioritaria (agricola e/o zootecnica); pertanto l’azienda agricola potrà accedere alla normativa collegata con l’agriturismo qualora dimostri una dimensione aziendale non inferiore ai 3 addetti.

Ai fini dell’agriturismo gli interventi nelle zone si effettuano con i seguenti parametri:

- Zona di ristrutturazione:

gli interventi agrituristici in questa zona sono normati dagli stessi parametri della zona di ristrutturazione.

- Zona agricola:

gli interventi agrituristici in queste zone, fermo restando il rispetto delle normative stabilite nei precedenti articoli relativi alle zone produttive agricole, consentono un ulteriore premio di cubatura, che comunque non può superare il 30% della volumetria consentita dalle predette Norme.

ART. 46

Zone artigianali

Le zone artigianali sono destinate ad edifici ed attrezzature per l’attività artigianale e per la piccola e media industria per magazzini e depositi per l’attività commerciale, nonché alla residenza dei proprietari della ditta con un massimo di $Se = 120$ mq.

ART. 47

Zona artigianale di espansione

Tn tale zona la destinazione d’uso é quella prevista all’art. 46 delle presenti Norme.

Il PRG/V si attua per intervento urbanistico preventivo (Piano Particolareggiato di Esecuzione) corrispondente al Piano per le aree produttive elaborato ai sensi dell'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865, applicando i seguenti parametri:

- Oneri di urbanizzazione ai sensi della legge n.10 del 28.1.1977;
- Aree di urbanizzazione primaria S1: come da Piano Particolareggiato di Esecuzione;
- Aree di urbanizzazione secondaria S2: 25 mq/100 mq di St. di cui almeno 10 mq/100 mq di St. a parcheggi pubblici;
- Superficie minima di intervento Sm: comparto di attuazione individuato dal PRG/V o dai programmi poliennali di attuazione;
- Lotto minimo: 500 mq;
- Lotto massimo: 3.000 mq;
- Indice di utilizzazione fondiaria Uf: 0,40 mq/mq aumentabile fino a 0,50 mq/mq nel caso di batterie comprendenti almeno quattro ditte;
- Altezza massima H: 10,50 mt;
- Distanza dai confini: 5 ml
- Distanza dalle strade: secondo il D.M. 1.4.1968.

In queste zone è altresì previsto, prima o in mancanza dell'intervento urbanistico preventivo, l'intervento diretto applicando i seguenti parametri:

- Parcheggi pubblici: 20 mq/100 mq di Sf;
- Opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della legge n. 10 del 28.11.1977;
- Superficie minima di intervento Sm: 500 mq;
- Indice di utilizzazione fondiaria Uf: 0,40 mq/mq;
- Altezza massima H: 10,50 m;
- Distanza dai confini: 5 m;
- Distanza dalle strade: secondo il D.M. 1.4.1968.

ART. 48

Zone industriali

Le zone industriali sono destinate all'insediamento di edifici, impianti ed attrezzature industriali.

Dalle zone industriali sono escluse le industrie estrattive, le industrie inquinanti e quelle attività che risultano nocive o moleste a giudizio discrezionale della Amministrazione comunale.

A completamento dell'industria, in tali zone, é consentito l'insediamento di laboratori, magazzini, sili, depositi, rimesse e servizi per le aziende e per gli addetti, nonché la abitazione per il titolare dell'azienda o per il personale addetto alla custodia ed alla manutenzione degli impianti.

Le zone industriali si dividono in: zone industriali di completamento e zone industriali di espansione.

ART. 49

Zona industriale di completamento

In tale zona, la destinazione d'uso é quella prevista dall'art. 48 delle presenti Norme.

Il PRG/V si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri:

- Rapporto massimo di copertura U: 50% di Sf;
- Parcheggi: 15% di Sf;
- Distanza minima dai confini: 5 ml;
- Distanza minima tra pareti di edifici preesistenti la costruzione in aderenza;
- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: ai sensi della legge 20.1.1977 , n° 10;
- Indice di utilizzazione fondiaria Uf: 0,5 mq/mq aumentabile fino a 0,6 per le industrie esistenti.

Alle aziende già insediate che alla data del 1 gennaio 1999 avevano già raggiunto i limiti massimi già stabiliti nel presente articolo, è consentito un ampliamento "*una tantum*" in termini di superficiali non eccedenti il 5% della Su realizzata, con l'obbligo di rispettare le distanze prescritte

ART. 50

Zona industriale di espansione

In tale zona la destinazione d'uso é quella prevista dall'art. 48 delle presenti Norme.

Il PRG/V si attua per intervento urbanistico preventivo, costituito da un Piano Particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica, come previsto dall'art. 16 delle presenti Norme.

Pertanto gli interventi dovranno essere conformi alle prescrizioni normative e grafiche che saranno previste nel suddetto Piano Particolareggiato.

I parametri di riferimento per lo strumento esecutivo sono quelli dell'articolo precedente.

ART. 51

Standards nelle zone industriali

La dotazione minima degli *standards* delle Zone industriali di completamento (art. 49) e delle Zone industriali di espansione (art. 50) deve essere commisurata all'art. 5 del D.M. 1444/1968, rispettivamente in sede di rilascio dei permessi di costruire ed in quella di formazione del prescritto Piano Particolareggiato di esecuzione.

É consentito in entrambe le Zone industriali anzidette realizzare la residenza per il titolare dell'azienda e per il personale addetto alla custodia e manutenzione degli impianti con il massimo di $Se = 120$ mq.

ART. 52

Zona destinata ai cimiteri ed al rispetto cimiteriale

La zona destinata ai Cimiteri e quella di rispetto cimiteriale, così come graficizzate negli elaborati grafici del PRG/V, sono regolate dalle leggi vigenti in materia.

La zona destinata ai cimiteri é regolata secondo le norme e gli usi vigenti in materia.

Nella zona destinata al rispetto cimiteriale é consentito realizzare solo piccole costruzioni a carattere precario, per la vendita di fiori, di oggetti per il culto e per onoranze dei defunti, nel rispetto delle norme stabilite dall'art. 338 TU delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27.7.1934, e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 57 del D.P.R. 21.10.1975, n° 803.

Sono altresì consentiti interventi di adeguamento e ristrutturazione delle abitazioni esistenti alla data del 1° gennaio 1999, secondo le modalità stabilite dai precedenti artt. 2, 26 e 35, con la prescrizione che l'eventuale premio di cubatura sia realizzato verso il fronte opposto a quello da cui ha origine il rispetto.

ART. 53

Zone destinate a rispetto stradale

La zona di rispetto stradale è costituita dalle fasce destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti ed alla protezione della sede stradale nei confronti dell'edificazione e viceversa.

In tale zona sono vietate nuove costruzioni.

Sono consentite le stazioni di rifornimento per autoveicoli ed annessi locali di ristoro e/o officine ed attrezzature per il primo soccorso; sono altresì consentiti interventi di

adeguamento e ristrutturazione delle abitazioni esistenti alla data del 1° gennaio 1999, secondo le modalità stabilite dai precedenti artt. 2, 26 e 35, con la prescrizione che l'eventuale premio di cubatura sia realizzato verso il fronte opposto a quello da cui ha origine il rispetto.

Nelle fasce di rispetto stradale così come nelle zone di rispetto delle acque non possono essere ubicate nuove costruzioni, ma le relative aree possono essere computate ai fini planovolumetrici con un indice di edificabilità pari a quella della zona confinante.

ART. 54

Zone delle sorgenti e delle acque

Le zone d'acqua sono quelle occupate dalle sorgenti, dai corsi o specchi d'acqua e dalle relative aree di sponda, demaniali o private.

Fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 80 della L.R. 18/1983 nel testo in vigore, nonché quelle di cui all'art. 18 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente, dette aree possono essere destinate a verde pubblico attrezzato, ancorché attuato da privati su concessione comunale, ad opere di sistemazione idrogeologica, alle attrezzature per il tempo libero, agli usi connessi con esse per il tempo libero, alle attrezzature tecnologiche nei limiti ed ai sensi della vigente legislazione.

In tali zone è comunque esclusa qualsiasi destinazione residenziale nonché gli usi dichiarati incompatibili dalle Norme del Piano Regionale Paesistico.

ART. 55

Aree soggette a vincolo idrogeologico

Ai sensi della vigente legislazione, nelle aree soggette al vincolo idrogeologico, ogni alterazione del suolo (costruzioni, strade, rilevati, etc.) e della vegetazione (taglio di boschi, cespugli etc.) è subordinata ad acquisizione preventiva delle autorizzazioni di legge (forestali ed ambientali).

ART. 56

Zona di rispetto ambientale

La zona di rispetto ambientale é destinata alla conservazione dell'ambiente in cui si trova o dell'ambiente circostante.

In questa zona sono vietate costruzioni, é però consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti alla data del 1° gennaio 1999 con i parametri riportati al precedente art. 35.

ART. 57

Zone di rispetto archeologico

Limitatamente all'abitato di Civitatomassa e dintorni, le aree sono state definite e perimetrate dal Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali - Soprintendenza Archeologica di Chieti, con apposito provvedimento.

Pertanto, fino alla definizione di una più mirata selezione delle aree di interesse archeologico, sempre ad opera del medesimo Ministero, gli interventi compatibili con la presenza del suddetto vincolo sono definiti come agli articoli precedenti.

TITOLO III° - NORME PARTICOLARI

ART. 58

Regime delle concessioni rilasciate

L'entrata in vigore delle nuove Norme e prescrizioni Urbanistiche del PRG/V comporta la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con esse, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati nel termine di tre anni dalla data di inizio, decorso il quale non possono essere rinnovate, dovendosi i progetti adeguare alle nuove previsioni e prescrizioni.

ART. 59

Cartografia

La cartografia di piano, nonostante l'aggiornamento condotto con il supporto magnetico di base catastale, può ancora presentare difformità dallo stato di fatto specie in esito all'ubicazione dei fabbricati.

Pertanto la verifica di conformità o meno della stessa cartografia allo stato di fatto - ed al Piano Regolatore fino all'approvazione della Variante - è eseguita, nei casi specifici, dall'Ufficio Tecnico Comunale all'atto della presentazione delle singole istanze.

Nel caso di errori materiali o di inesattezze cartografiche dovute alla errata rappresentazione di strade esistenti, corsi d'acqua, zonizzazioni, ecc. ... , dimostrabili in sede di richiesta di concessione edilizia attraverso rilievi topografici redatti da tecnici iscritti e corredati da relazione tecnica ed altro materiale ritenuto opportuno, si procederà all'esame della pratica edilizia sulla base della documentazione prodotta.

Gli errori e le inesattezze cartografiche descritte nel presente articolo, se riconosciute

tali dalla Commissione Edilizia, verranno rettificate d'ufficio in sede di revisione del PRG/V .