



CITTÀ DI SILVI

Provincia di TERAMO

Assessorato all'Urbanistica



Tavola N°

ALL. VP1

Categoria

Piano Regolatore Generale

Scala:

File: I741_NTA.dwg

Layout: ALL. VP1

P.R.G. V A R I A N T E G E N E R A L E

Titolo elaborato:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adozione: Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 22.04.2004, come da ultimo aggiornata con Delibera di Consiglio Comunale n. 116 del 12.11.2010

Approvazione:

Pubblicazione:

SERVIZIO URBANISTICA

Il Funzionario Responsabile

Ing. Nazzareno Ferrante

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Il Sindaco

Francesco Comignani

L'Assessore all'Urbanistica

Dott. Giovanni Rocchio

2017

Piano Regolatore Generale N.T.A.

Norme Tecniche di Attuazione

Indice Generale

TITOLO 1-DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1.1 APPLICAZIONE DEL PIANO

- Art.1**-AMBITO ED EFFICACIA DEL P.R.G.....
Art.2-TRASFORMAZIONI DISCIPLINATE DAL P.R.G.
Art.3-ADEGUAMENTO DEGLI IMMOBILI ALLA DISCIPLINA DI P.R.G.
Art.4-ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DI P.R.G.

CAPO 1.2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

- Art.5**-ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO REGOLATORE.....
Art.6-FUNZIONE DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI E LORO RAPPORTO.....
Art.7-ESEGUIBILITÀ DELLA DISCIPLINA DI PIANO.....

CAPO 1.3 DEFINIZIONI

- Art.08**-APPLICAZIONE ED EFFICACIA DELLE DEFINIZIONI.....
Art.09 -INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI
Art.10-CRITERI DI CALCOLO E DI VALUTAZIONE DEGLI INDICI E DEI
PARAMETRI.....
Art.11-ULTERIORI DEFINIZIONI

CAPO 1.4
TRASFORMAZIONI URBANISTICHE,
TRASFORMAZIONI EDILIZIE
E TRASFORMAZIONI DELL'USO

Art.12-URBANIZZAZIONE	
Art.13-RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	
Art.14-CLASSIFICAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE	
Art.15-MODIFICAZIONI DELLA DESTINAZIONE D'USO.....	
Art.16-MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI AI FINI	
URBANISTICI ED EDILIZI, IN ESECUZIONE DELLA SENTENZA DELLA CORTE	
COSTITUZIONALE N. 73/1991.....	

CAPO 1.5
DISCIPLINA DELL'USO

Art.17-DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE.....	
Art.18-DISCIPLINA DELL'USO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.....	
Art.19-DESTINAZIONE D'USO DI SPAZI PER SERVIZI PUBBLICI	
E/O DI USO COLLETTIVO.....	

CAPO 1.6
REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI IMMOBILI

Art.20-GENERALITÀ.....	
Art.20-BIS SPAZI PER LA SOSTA ED IL RICOVERO DI VEICOLI	
Art.21-ALTEZZA DEGLI EDIFICI	
Art.22-DISTACCHI TRA EDIFICI.....	
Art.23-DISTANZE MINIME DA LIMITI DI PROPRIETÀ E DI ZONA	
E DALLA VIABILITÀ	

TITOLO 2

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO

CAPO 2.1

ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Art.24-ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI.....

CAPO 2.1.

F - ZONE PER SERVIZI PUBBLICI

Art.25-ARTICOLAZIONE DELLE ZONE "F".....
Art.26-DISCIPLINA GIURIDICA DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI E
VIABILITÀ/DECADENZA DEL VINCOLO/MODALITÀ DI ACQUISIZIONE
ALTERNATIVE ALL'ESPROPRIO
Art.27-F1.ZONE PER ATTREZZATURE CIVILI DI INTERESSE COMUNE.....
Art.28-F2.ZONE PER ATTREZZATURE SCIENTIFICO CULTURALI.....
Art.29-F3.ZONE PER L'ISTRUZIONE.....
Art.30-F4.ZONE A VERDE NATURALE EDATTREZZATO
Art.31-F5.ZONE A VERDE SPORTIVO.....
Art.32-F6.ZONE PER PARCHEGGI PUBBLICI.....
Art.33-ZONA CIMITERIALE.....

CAPO 2.2.

ZONE DI INTERESSE NATURALE

Art.34-ZONE DI INTERESSE NATURALE.....
Art.35-ZONA PER ATTEZZATURE BALNEARI E DI PESCA
Art.36-ZONA A VERDE PRIVATO VINCOLATO.....
Art.37-ZONA DEI CORSI D'ACQUA.....
Art.38-ZONA BOSCHIVA

CAPO 2.3

ZONE STRADALI E FERROVIARIE

Art.39-AREE PER ZONE STRADALI E FERROVIARIE.....
Art.40-DISCIPLINA DELLE AREE PER LA VIABILITÀ URBANA,
EXTRAURBANA E AUTOSTRADALE ESISTENTE, DI PREVISIONE
E/O DI AMPLIAMENTO
Art.41-DISCIPLINA DELLE AREE FERROVIARIE.....
Art.42-DISCIPLINA DELLE AREE PER LA VIABILITÀ PEDONALE

CAPO 2.4

ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

- Art.43**-ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO.....
- Art.44**-ZONA A - CENTRO STORICO.....
- Art.45**-INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI DI VALORE STORICO ED
ARCHITETTONICO ISOLATI A CARATTERE RELIGIOSO
E A CARATTERE CIVILE.....
- Art.46**-ZONA B1 - ZONA RESIDENZIALE AMBITO URBANO.....
- Art.47**-ZONA B2 - ZONA RESIDENZIALE AMBITO COLLINARE E Z. PIOMBA.....
- Art.48**- RISTRUTTURAZIONE EDIFICI LOTTI PRIVI
DELLA SUPERFICIE MINIMA.....
- Art.49**-B3.EDIFICI DA CONSERVARE E/O DA RESTAURARE.....
- Art.49-BIS** ZONA RESIDENZIALE COLLINARE ESTENSIVA
- Art.50**-ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE.....
- Art.51**-ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE "C1" AMBITO URBANO.....
- Art.52**-ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE "C2" AMBITO COLLINARE.....
- Art.53**-ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE "C3" P.E.E.P.

CAPO 2.5

PREMIO DI CUBATURA – SOPRAELEVAZIONE SOTTOTETTI

- Art.54**-PREMIO DI CUBATURA E SOPRAELEVAZIONE SOTTOTETTI.....
- Art.55**-EDIFICI PER CIVILE ABITAZIONE REALIZZATI IN ZONA AGRICOLA.....

CAPO 2.6

LOTTIZZAZIONI ATTUATE

- Art.56**-LOTTIZZAZIONI ATTUATE.....
- Art.57**-LOTTIZZAZIONI APPROVATE

CAPO 2.7

ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICI

- Art.58**-ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICI.....
- Art.59**-ZONA ALBERGHIERA ESISTENTE
- Art.60**-ZONA ALBERGHIERA DI PREVISIONE.....
- Art.61**-ZONA PER CAMPEGGI, ATTREZZATURE PRIVATE PER SPORT, TEMPO
LIBERO E RICREATIVE.....
- Art.62**-ZONA PER ATTREZZATURE PRIVATE PER SPORT, TEMPO LIBERO E
RICREATIVE.....

CAPO 2.8

PREMIO DI CUBATURA ALBERGHI

Art.63-PREMIO DI CUBATURA ALBERGHI.....

CAPO 2.9

ZONE PRODUTTIVE INDUSTRIALI

Art.64-ARTICOLAZIONE DELLE ZONE PRODUTTIVE.....

Art.65-"D1" ZONA INDUSTRIALE ESISTENTE

Art.66-"D2" ZONA INDUSTRIALE ESISTENTE IN AMBITO URBANO
DA RIQUALIFICARE.....

Art.67-ZONE INDUSTRIALI DI ESPANSIONE.....

Art.68-"D3" ZONA INDUSTRIALE DI ESPANSIONE.....

Art.69-"D4" ZONA INDUSTRIALE DI ESPANSIONE - P.I.P.....

CAPO 2.10

ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE

Art.70-"E1"- ZONA AGRICOLA.....

Art.71-ZONE AGRICOLE SOTTOPOSTE A TUTELA DAL PIANO REGIONALE
PAESISTICO E DALLO STUDIO GEOLOGICO.....

Art.72-SOGGETTI ATTUATORI E CONDIZIONI AL RILASCIO DI
PROVVEDIMENTI ABILITATIVI ALL' ESECUZIONE DI OPERE
IN ZONA AGRICOLA.....

Art.73-CONTENUTI, APPROVAZIONE E VALIDITÀ DEL PIANO DI SVILUPPO
AZIENDALE.....

Art.74-ABITAZIONI RURALI

Art.75 -ABITAZIONI RURALI ESISTENTI PRIVI DI UNITÀ MINIMA AZIENDALE.....

Art.76-ABITAZIONI RURALI ESISTENTI CON FONDO RUSTICO DI SUPERFICIE
INFERIORE AD UN ETTARO.....

Art.77-MANUFATTI CONNESSI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO.....

Art.78-IMPIANTI PRODUTTIVI NEI SUOLI AGRICOLI.....

Art.79-ATTIVITÀ AGRITURISTICHE

Art.80-"E2" - ZONA A VERDE AGRICOLO.....

Art.80bis-E3-ZONE AGRICOLE DI SUPPORTO E CONCENTRAZIONE

Art.81-BACINI IDRICI PER IRRIGAZIONE, PESCA SPORTIVA E ITTICOLTURA.....

Art.82-IMPIANTI TECNICI DI MODESTA ENTITÀ E INFRASTRUTTURE
DI DIFESA DEL SUOLO, MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI
CONTENIMENTO NELLA ZONA AGRICOLA

Art.83-EDIFICI RURALI ABBANDONATI O NON PIÙ NECESSARI
ALLE ESIGENZE DELLE AZIENDE AGRICOLE.....

Art.83-BIS EDIFICI RURALI ABBANDONATI O NON PIÙ NECESSARI ALLE
ESIGENZE DELLE AZIENDE AGRICOLE, NON CENSITI ED UBICATI NELLE
VICINANZE DELLE STRADE PUBBLICHE.....

CAPO 2.11

ZONE DI RISPETTO

- Art.84**-ZONE DI RISPETTO STRADALE, FLUVIALE, CIMITERIALE, LINEE ELETTRICHE E GASDOTTI.....
- Art.85**-ZONA DI RISPETTO STRADALE **E AUTOSTRADALE**
- Art.86**-ZONA DI RISPETTO FLUVIALE.....
- Art.87**-ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE.....
- Art.88**-ZONA DI RISPETTO LINEE ELETTRICHE E GASDOTTI

CAPO 2.12

ZONE VINCOLATE

- Art.89**-ZONE VINCOLATE.....
- Art.90**-VINCOLO PAESISTICO EX L.1497/39 E L.431/85 **PAESAGGISTICO EX D.LGS 42/2004**
- Art.91**-VINCOLO IDROGEOLOGICO EX R.D. 3267/23
- Art.92**-VINCOLO FF.SS. DPR 753/80.....
- Art.93**-VINCOLO "ABITATI DA CONSOLIDARE".....
- Art.94**-VINCOLO DEMANIALE MARITTIMO
EX ART.55 DEL CODICE DELLA NAVIGAZIONE.....
- Art. 94 Bis** -VINCOLO AEROPORTUALE (E.N.A.C. Ente Nazionale Aviazione Civile)
- Art.95**-VINCOLO SUL DEMANIO MARITTIMO.....
- Art. 95 Bis** - AREA MARINA PROTETTA "TORRE DEL CERRANO" - SITO DI
IMPORTANZA COMUNITARIA S.I.C.
- Art.96**-VINCOLI DERIVANTI DAL P.R.P.....
- Art.97**-VINCOLO RISCHIO IDRAULICO –VINCOLO RISCHIO FRANE
PIANO STRAORDINARIO PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI) **PIANO STRALCIO DIFESA ALLUVIONI (PSDA)**
- Art.97bis**-MICROZONAZIONE SISMICA – PRESCRIZIONE DI CARATTERE
GEOLOGICO ALL'USO DEL TERRITORIO
- Art.97ter**-MODALITÀ DI EDIFICAZIONE IN PROSSIMITÀ DEI CRINALI LIBERI
- Art.97quater** - AREE PERCORSE DA INCENDI

TITOLO 3

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO 3.1

ARTICOLAZIONE DELL'ATTUAZIONE DEL P.R.G.

- Art. 98**-MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO.....
- Art. 99**-PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE
- Art.100**- GLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....

CAPO 3.2

GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA ESECUTIVI

- Art.101**-PIANO PARTICOLAREGGIATO (PP).....
- Art.102**-PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP)
- Art.103**-PIANO DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP).....
- Art.104**-PIANO DI RECUPERO (PdR)
- Art.105**-PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA (PdL).....

CAPO 3.3

STRUMENTI GIURIDICI A CONTENUTO URBANISTICO

- Art.106**-COMPARTO A PROGETTAZIONE UNITARIA.....
- Art.107**-PROGETTO DI AREA (PAC)

CAPO 3.4

PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

- Art.108**-INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....

TITOLO 4

NORME TRANSITORIE E FINALI

- Art.109**-FABBRICATI RESIDENZIALI LEGITTIMI, FABBRICATI OGGETTO DI
CONDONO EDILIZIO, FABBRICATI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA.....

TITOLO 1

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1.1

APPLICAZIONE DEL PIANO

Art.1

AMBITO ED EFFICACIA DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale, ai sensi della L.1150/42 e successive modifiche ed integrazioni nonché della L.R.18/83 e successive modifiche ed integrazioni, disciplina, per un arco temporale non superiore a 10 anni, le trasformazioni degli immobili compresi nel territorio comunale che, intervenendo sulla consistenza fisica e/o sull'uso, siano soggette, in base alla legislazione vigente, a **Autorizzazione Unica**, a Permesso di Costruire, a Denuncia di Inizio Attività ovvero ad **altri titoli abilitativi minori**.

Il Piano Regolatore Generale integra inoltre al proprio interno la disciplina di ulteriori particolari trasformazioni che, in rapporto alla tutela dei beni ambientali, naturali e culturali, ovvero, in dipendenza da specifiche normative, siano assoggettate ad autorizzazioni particolari.

Art.2

TRASFORMAZIONI DISCIPLINATE DAL P.R.G.

Ai sensi del precedente Articolo sono soggette alla disciplina del Piano Regolatore Generale le seguenti trasformazioni:

A) TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

- Urbanizzazione
- Ristrutturazione Urbanistica

B) TRASFORMAZIONI EDILIZIE

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Opere Interne
- Restauro e Risanamento Conservativo
- Risanamento Igienico Edilizio
- Ristrutturazione Edilizia
- Demolizione
- Ampliamento
- Nuova Costruzione
- Demolizione e Ricostruzione
- Interventi per Opere Minori
- Opere Infrastrutturali diffuse
- Interventi relativi ad Aree Scoperte

C) TRASFORMAZIONI D'USO

- Modificazioni della Destinazione d'Uso

Art.3
ADEGUAMENTO DEGLI IMMOBILI ALLA DISCIPLINA
DI PIANO REGOLATORE GENERALE

1. Gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano, in contrasto con le prescrizioni delle singole aree, quando nella normativa di specifica zona non sia altrimenti disposto, possono subire modificazioni e trasformazioni conservando la Superficie Edificabile preesistente.
2. Nel caso di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione può essere conservata la S.E. preesistente, anche se superiore a quella consentita dall'applicazione degli indici prescritti, purché le sagome, i profili e gli ingombri a terra siano contenuti in quelli esistenti.
3. Le destinazioni d'uso degli edifici esistenti non possono subire modifiche se non per adeguarle a quelle prescritte.
4. Per edifici esistenti si intendono i manufatti edilizi già definiti perimetralmente in altezza con telaio in C.A., anche se ancora da tamponare, o murature portanti e copertura inclinata o terrazzata.

Art.4
ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DI P.R.G.

1. La Disciplina di Piano Regolatore Generale si articola in:
 - Disposizioni Generali
 - Disciplina del Territorio
 - Attuazione del Piano Regolatore
2. Ciascuna delle suddette articolazioni costituisce oggetto di un apposito Titolo della presente normativa.
3. Le trasformazioni fisiche e dell'uso ammesse sugli immobili compresi nel territorio comunale devono essere conformi a quanto disposto dalle articolazioni della Disciplina di Piano Regolatore indicate al comma precedente.

CAPO 1.2
ELEMENTI COSTITUTIVI DEL
PIANO REGOLATORE GENERALE

Art.5
ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO REGOLATORE

A) ANALISI SOCIO ECONOMICA

	Tav. P15	RELAZIONE An. Socio economica
		Relazione Tecnica integrativa

B) STUDIO AGRONOMICICO

	All. RA1	RELAZIONE Agronomica
	Tav.1	Carta dell'Utilizzazione del Suolo 1:5.000

C) STUDIO GEOLOGICO

	Tav.SG1	Riperimetrazione aree a rischio esondazione, idraulico, frana - 1:10.000
	Tav.SG2	Tavola di contrasto Zonizzazione di Variante al PRG/Fattibilità geologica
	Tav.SG3	Indagine geognostica - 1:10.000
	Tav.SG4	Carta geolitologica - 1:10.000
	Tav.SG5	Tavola di contrasto pericolosità/fattibilità geologica - 1:10.000
	Tav.SG6	Carta della pericolosità del territorio comunale - 1:10.000
	All. 1	Verifica Idraulica
	All. 2	Tabulati e grafici relativi alle prove penetrometriche
	All. 3	Indagine geofisica
	All. 4	Tabulati e grafici relativi alle verifiche di stabilità dei versanti
		RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

D) TAVOLE DI PROGETTO - STATO DI FATTO

	Tav. P1	Inquadramento territoriale 1:25.000-1:10.000
	Tav. P2.1	Stato di fatto - Consistenza edilizia, spazi ed attrezzature pubbliche 1:5.000
	Tav. P2.2	Stato di fatto - Individuazione centro storico (scala 1:1.000)
	Tav. P2.3	Stato di fatto-Confini demaniali e aree sdem.(scala 1:2.000)
	Tav. P2.4	Stato di fatto - Viabilità esistente (scala 1:5.000)
	Tav. P2.5	Rete Elettrodotti e Gasdotti (scala 1:5.000)
	Tav. P3	Tavola dei vincoli (scala 1:5.000)

	Tav. P4	Delimitazione centri edificati (scala 1:5.000)
---	---------	--

E) TAVOLE DI PROGETTO - ZONIZZAZIONE

	Tav. P5	Zonizzazione intero territorio (scala 1:5.000)
	Tav. P6.1	Piomba (scala 1:2.000)
	Tav. P6.2	Centro/Santo Stefano (scala 1:2.000)
	Tav. P6.3	Nord (scala 1:2.000)
	Tav. P6.4	Silvi Paese (scala 1:2.000)
	Tav. P6.5	Pianacce (scala 1:2.000)
	Tav. P6.6	Piane Maglierici (scala 1:2.000)
	Tav. P7	Viabilità esistente e di progetto (scala 1:5.000)
	Tav. P8	Infrastr. ed aree ad uso pubblico (scala 1:5.000)

F) FABBR. RURALI ALTRI USI

	Tav. P9	Individ. Fabbricati rurali altri usi (scala 1:5.000)
---	---------	--

G) TRASPARENZA

	Tav. P10	Trasparenza (scala 1:5.000)
	Tav. P10bis	Trasparenza 2017 (scala 1:5.000)
	ALLEGATI	ATTI NOTORI del 2004.
	ALLEGATibis	ATTI NOTORI del 2017.

H) USI CIVICI

	Tav. P12	Tavola usi civici (scala 1:5.000)
	All. US1	NULLA-OSTA/ RELAZIONE TECNICA/VISURE IMPIANTO

I) PREMIO DI CUBATURA

	Tav. P13	Zone Premio di Cubatura (scala 1:5.000)
---	----------	---

	Tav. P14	Tavola Sinottica Indici e Parametri
---	----------	-------------------------------------

L) TAVOLE DI VARIANTE AL P.R.P.

	Tav. R1	Variante al P.R.P.-Stralcio carta regionale 1:25.000
	Tav. R2	Variante al P.R.P.- Trasposizione su C.T.C. del PRP vigente 1:5.000
	Tav. R3	Variante al P.R.P.- Tavola di contrasto PRP vigente/Variante al PRG1:5.000
	Tav. R4	Variante al P.R.P.- Tavola di contrasto Variante al PRG/PRP variato 1:5.000
	Tav. R5	Variante al P.R.P.- Trasposizione su C.T.C. del PRP variato 1:5.000
	All. R4	RELAZIONE Illustrativa Variante al PRP

M) TAVOLE DI VARIANTE AL P.T.P.

	Tav. PT-0	Recepimento PTP - Stralcio cartografia provinciale 1:25.000
---	-----------	---

	Tav. PT1	Recepimento PTP - Trasposizione su C.T.C. del PTP vigente 1:5.000
	Tav. PT2	Recepimento PTP - Tavola di contrasto PTP vigente/Variante al PRG1:5.000
	Tav. PT3	Recepimento PTP - Tavola di contrasto Variante al PRG/PTP variato 1:5.000
	Tav. PT4	Recepimento PTP - Trasposizione su C.T.C. del PTP variato 1:5.000
	All. PT5	RELAZIONE Illustrativa Variante al PTP

N) ALL.P1: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

O) ALL.P2: RELAZIONE GENERALE

Art.6

FUNZIONE DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI E LORO RAPPORTO

1.La disciplina di Piano regolatore è rappresentata integralmente dagli elementi costitutivi indicati alle lettere e), f), h), i), n) del precedente art.5.

2.Gli unici elementi prescrittivi e probatori sono costituiti, con riferimento all'elencazione dell'art.5, dai seguenti atti:

	Tav. P2.2	Stato di fatto - Individuazione centro storico (scala 1:1.000)
	Tav. P2.3	Stato di fatto-Confini demaniali e aree sdem.(scala 1:2.000)
	Tav. P3	Tavola dei vincoli (scala 1:5.000)
	Tav. P4	Delimitazione centri edificati (scala 1:5.000)
	Tav. P5	Zonizzazione intero territorio (scala 1:5.000)
	Tav. P6.1	Piomba (scala 1:2.000)
	Tav. P6.2	Centro/Santo Stefano (scala 1:2.000)
	Tav. P6.3	Nord (scala 1:2.000)
	Tav. P6.4	Silvi Paese (scala 1:2.000)
	Tav. P6.5	Pianacce (scala 1:2.000)
	Tav. P6.6	Piane Maglierici (scala 1:2.000)
	Tav. P7	Viabilità esistente e di progetto (scala 1:5.000)
	Tav. P8	Infrastr. ed aree ad uso pubblico (scala 1:5.000)
	Tav. P9	Individ. Fabbricati rurali altri usi (scala 1:5.000)
	Tav. P12	Tavola usi civici (scala 1:5.000)
	All. US1	NULLA-OSTA/ RELAZIONE TECNICA/VISURE IMPIANTO
	Tav. P13	Zone Premio di Cubatura (scala 1:5.000)
	Tav. R2	P.R.P.- Trasposizione su C.T.C. 1:5.000
	Tav.SG6	Carta della pericolosità del territorio comunale - 1:10.000
	ALL.P1	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del P.R.G.

2bis. A seguito della trasposizione su base catastale degli elaborati indicati al precedente comma, nonché degli adeguamenti e aggiornamenti alle norme e prescrizioni in materia,

sopravvenute durante il periodo di adozione, gli atti suddetti risultano tradotti nei seguenti unici elementi prescrittivi e probatori del P.R.G. a sostituzione dei precedenti:

	Tav. VP0	Elenco Elaborati
	Tav. VP1	Stato di fatto - Individuazione centro storico (scala 1: 500)
	Tav. VP2	Stato di fatto-Confini demaniali (scala 1:5.000)
	Tav. VP3	Tavola dei vincoli (scala 1:5.000)
	Tav. VP4	Delimitazione centri edificati (scala 1:5.000)
	Tav. VP5	Zonizzazione intero territorio (scala 1:5.000)
	Tav. VP5bis	Trasposizione zonizzazione intero territorio da base aerofotogrammetrica a base catastale (scala 1:5.000)
	Tav. VP6.1	Zonizzazione Foglio di Mappa 1 (scala 1:2.000)
	Tav. VP6.2	Zonizzazione Foglio di Mappa 2 (scala 1:2.000)
	Tav. VP6.3	Zonizzazione Foglio di Mappa 3 (scala 1:2.000)
	Tav. VP6.4	Zonizzazione Foglio di Mappa 4 (scala 1:2.000)
	Tav. VP6.5	Zonizzazione Foglio di Mappa 5 (scala 1:2.000)
	Tav. VP6.6	Zonizzazione Foglio di Mappa 6 (scala 1:2.000)
	Tav. VP6.7	Zonizzazione Foglio di Mappa 7 (scala 1:2.000)
	Tav. VP6.8	Zonizzazione Foglio di Mappa 8 (scala 1:2.000)
	Tav. VP6.9	Zonizzazione Foglio di Mappa 9 (scala 1:2.000)
	Tav. VP6.10	Zonizzazione Foglio di Mappa 10 (scala 1:2.000)
	Tav. VP6.11	Zonizzazione Foglio di Mappa 11(scala 1:2.000)
	Tav. VP6.12	Zonizzazione Foglio di Mappa 12 (scala 1:2.000)
	Tav. VP6.13	Zonizzazione Foglio di Mappa 13 (scala 1:2.000)
	Tav. VP6.14	Zonizzazione Foglio di Mappa 14 (scala 1:2.000)
	Tav. VP6.15	Zonizzazione Foglio di Mappa 15 (scala 1:2.000)
	Tav. VP6.16	Zonizzazione Foglio di Mappa 16 (scala 1:2.000)
	Tav. VP6.17	Zonizzazione Foglio di Mappa 17 (scala 1:2.000)
	Tav. VP6.18	Zonizzazione Foglio di Mappa 18 (scala 1:2.000)
	Tav. VP6.19	Zonizzazione Foglio di Mappa 19 (scala 1:2.000)
	Tav. VP6.20	Zonizzazione Foglio di Mappa 20 (scala 1:2.000)
	Tav. VP6.21	Zonizzazione Foglio di Mappa 21 (scala 1:2.000)
	Tav. VP7	Fasce di rispetto infrastrutturali (scala 1:5.000)
	Tav. VP8	Infrastrutture ed aree ad uso pubblico (scala 1:5.000)
	Tav. VP9	Individuazione Fabbricati rurali altri usi (scala 1:5.000)
	Tav. VP10	Zone Premio di Cubatura (scala 1:5.000)
	Tav. VP11	Studio Geologico - Carta della pericolosità territorio comunale - 1: 5.000
	Tav. VP12	P.R.P. – Trasposizione (scala 1:5.000)
	Tav. VP13	P.T.P. – Trasposizione (scala 1:5.000)
	Tav. VP14	P.A.I. e P.S.D.A. – Trasposizione (scala 1:5.000)
	Tav. VP15	Carta delle MOPS (Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica) (scala 1:5.000)

	ALL.VP1	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
---	---------	------------------------------

2 ter. Al fine di rendere più agevole e semplice la lettura di alcune informazioni territoriali, si specifica che, con riferimento all'elencazione di cui al precedente comma 2 bis, sono stati riorganizzati e aggiornati i contenuti di alcuni elaborati con la modifica e l'introduzione delle seguenti tavole:

Tav. VP7	Fasce di rispetto infrastrutturali (scala 1:5.000)
	Riporta le fasce infrastrutturali precedentemente inserite nella Tavola dei Vincoli P3, integrate dalla ridefinizione della fascia di rispetto autostradale A 14 - Rif. Art. 40 e Art. 85
Tav. VP13	P.T.P. – Trasposizione (scala 1:5.000)
	Tavola di trasposizione del P.T.P. in cui si traducono le prescrizioni e le indicazioni fornite dalla Provincia in merito alle proposte di Variante al P.T.P.
Tav. VP14	P.A.I. e P.S.D.A. – Trasposizione (scala 1:5.000)
	Individuazione a scala 1:5.000 su catastale delle aree individuate sulle Carte della Pericolosità P.A.I. e sulla Carta della Pericolosità Idraulica P.S.D.A. dall'Autorità di Bacino Regionale dell'Abruzzo e Interregionale del Fiume Sangro sulla base di dati digitali georeferenziati. – Rif. Art. 97
Tav. VP15	Carta delle MOPS (Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica) (scala 1:5.000)
	Carta predisposta ai sensi delle disposizioni della L.R. 28/2011 – validazione dello Studio di Microzonazione sismica da parte della Regione Abruzzo e adozione da con Delibera di Consiglio Comunale n. 132 del 27.12.2013

2 quater. Ogni eventuale errore materiale derivante dalla trasposizione dei dati urbanistici, determinati su base aerofotogrammetrica, sulla base cartografica catastale, caratterizzata da un diverso sistema di proiezione cartografica, potrà essere valutato in relazione a quanto evidenziato nell'elaborato **Tav. VP5 bis**, di cui all'elenco indicato al comma 2 bis.

3. In caso di difformità o contrasti tra elaborati grafici del P.R.G. prevalgono gli elaborati prescrittivi a scala di maggior dettaglio. In caso di contrasto tra gli elaborati grafici e le NTA, le Norme Tecniche di Attuazione prevalgono sugli elaborati grafici. In caso di contrasto tra le disposizioni delle NTA del PRG e le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, prevalgono le disposizioni di quest'ultimo.

4. Le Tavole R2 (Trasposizione del PRP) e SG6 (Carta della Pericolosità dello Studio Geologico) e le relative prescrizioni paesaggistiche e geologiche sono da intendersi prescrittive solo ed esclusivamente per le Zone Urbanistiche di PRG nei cui relativi articoli delle NTA è contenuto un espresso riferimento alle predette tavole R2 e SG6.

4bis. Le Tavole **R2** (Trasposizione del PRP) e **SG6** (Carta della Pericolosità dello Studio Geologico) risultano rispettivamente coincidenti e corrispondenti alle Tavole trasposte su base catastale **VP 12** (P.R.P. – Trasposizione) e **VP11** (Studio Geologico - Carta della pericolosità territorio comunale).

Art.7

ESEGUIBILITÀ DELLA DISCIPLINA DI PIANO

1. Si definiscono non immediatamente eseguibili le norme e le prescrizioni del Piano Regolatore riferite solidalmente ad un insieme di unità fondiari e che rinviando ad un ulteriore grado di pianificazione la disciplina delle singole trasformazioni edilizie o d'uso.

Alla disciplina di Piano Regolatore non immediatamente eseguibile è data attuazione tramite strumenti urbanistici di attuazione.

2. Si definiscono immediatamente eseguibili le norme e prescrizioni di Piano Regolatore che esplicitano univocamente grandezze e requisiti riferiti ad uno specifico immobile o ad esso riferibili senza il tramite di uno strumento di pianificazione intermedio. Alla disciplina di Piano regolatore immediatamente eseguibile è data di regola attuazione tramite gli strumenti di cui all'Art. 98.

CAPO 1.3

DEFINIZIONI

Art.8

APPLICAZIONE ED EFFICACIA DELLE DEFINIZIONI

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono definite in relazione ad indici e parametri il cui significato è precisato negli articoli che seguono del presente Capo.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme non si ammettono interpretazioni diverse.

Art.9

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1.St = Superficie territoriale.

Per superficie territoriale, sulla quale applicare l'indice di utilizzazione territoriale (Iut), si intende un'area, non inferiore alla superficie minima di intervento, o comunque individuata graficamente nelle tavole dello strumento urbanistico con apposita perimetrazione o con identica campitura delimitata da spazi pubblici, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria, oltre ad eventuali aree di rispetto od aree destinate ad opere di urbanizzazione generale a servizio dell'area stessa. La superficie territoriale è espressa in mq o in Ha.

2.S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria.

È rappresentata dalla somma delle superfici destinate a strade residenziali e di accesso ai lotti, parcheggi e a spazi di sosta e distribuzione, reti e impianti per lo smaltimento e la depurazione dei reflui, rete di distribuzione idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, rete di illuminazione pubblica, spazi di verde attrezzato non classificabile come verde pubblico attrezzato ai sensi del punto c) dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

3.S2= Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

È rappresentata dalla somma delle superfici destinate ad asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie.

4.Sf = Superficie fondiaria.

Per superficie fondiaria, sulla quale applicare l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf), si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale (St), deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2) ed altre eventuali superfici per zone di rispetto od aree destinate ad opere di urbanizzazione generale a servizio dell'area stessa e non direttamente utilizzabili ai fini del processo edilizio.

La superficie fondiaria si esprime in mq o in Ha.

5.Se = Superficie edificabile.

È la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori e entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso. La superficie edificabile (Se) calcolata per i corrispondenti tipi edilizi è divisa per la superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria U_f .

6.V = Volume edificabile o edificato.

È il volume calcolato moltiplicando le superfici edificabili dei singoli piani per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento per i vari piani e dal piano di pavimento all'intradosso del relativo solaio per l'ultimo piano, anche se ricavato nel sottotetto.

7.Sc = Superficie coperta.

È la superficie coperta degli edifici, espressa in metri quadrati.

8.Indici urbanistici territoriali

L'indice di utilizzazione territoriale, L'indice di fabbricabilità territoriale, il Rapporto Territoriale di Copertura.

9.Ut = Indice di Utilizzazione Territoriale.

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie edificabile dei fabbricati (Se) e la superficie territoriale (St).

L'indice di utilizzazione territoriale è espresso in mq/mq o mq/Ha.

10.It = Indice di fabbricabilità territoriale.

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra il volume edificabile dei fabbricati (V) e la superficie territoriale (St).

L'indice di fabbricabilità territoriale è espresso in mc/mq o mc/Ha.

11.Q = Rapporto territoriale di copertura.

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile, in percentuale, tra superficie coperta e la superficie territoriale.

12.Indici urbanistici fondiari:

L'Indice di utilizzazione fondiaria, l'indice di fabbricabilità fondiaria, il Rapporto fondiario di copertura.

13.Uf = Indice di utilizzazione fondiaria.

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie edificabile dei fabbricati (Se) e la superficie fondiaria (Sf).

L'indice di utilizzazione fondiaria è espresso in mq/mq o ma/Ha.

14.If = Indice di fabbricabilità fondiaria.

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra il volume edificabile dei fabbricati (V) e la superficie fondiaria (Sf).

L'indice di fabbricabilità fondiaria è espresso in mc/mq o mc/Ha.

15.Q = Rapporto fondiario di copertura.

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile, in percentuale, tra superficie coperta e la superficie fondiaria.

16. C = Comparto di Attuazione.

Per comparto di attuazione si intende l'unità di intervento urbanistico corrispondente alla superficie territoriale ove si impone il ricorso a strumento attuativo.

17.Sm = Superficie minima di intervento.

Superficie minima richiesta dalle norme di zona per la superficie territoriale di ogni intervento urbanistico unitario di attuazione mediante strumenti di pianificazione intermedia.

18.Lm = Lotto minimo di intervento.

Superficie minima richiesta dalle norme di zona per la superficie fondiaria di ogni intervento edilizio diretto.

19.Cu = Carico urbanistico.

Per carico urbanistico si intende l'impegno complessivamente indotto, sul sistema delle infrastrutture e dei servizi, da parte delle attività insediate o da insediare.

20.Ci = Capacità insediativa.

Per capacità insediativa si intende la superficie edificabile, complessivamente realizzabile, all'interno di un comparto di attuazione o nell'ambito di un singolo lotto.

Nel caso delle zone residenziali può anche essere misurata in abitanti insediabili, e nel caso di zone produttive, in addetti insediabili.

21.D = Distanze tra edifici e dai confini.

Sono le distanze minime intercorrenti fra fabbricati e le distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà, dai confini urbanistici e dal ciglio stradale.

22.Hf = Altezza delle fronti.

E' l'altezza di tutte le fronti della costruzione.

23.H = Altezza delle costruzioni.

Ai fini della determinazione dell'altezza di un fabbricato, per il rispetto della disciplina di PRG, si considera la massima altezza tra le varie riscontrate su tutte le fronti della costruzione.

24.P = Numero di piani.

È il numero dei piani fuori terra con esclusione del piano sottotetto e del piano terra se non contribuiscono a determinare la superficie edificabile.

25.VI = Indice di visuale libera.

Esprime il rapporto minimo m/m, ammissibile tra il distacco delle varie fronti dei fabbricati dai confini di proprietà, dai cigli stradali, dai confini urbanistici, e l'altezza delle fronti stesse.

26. Lunghezza Massima dei Prospetti.

È la più lunga proiezione di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

27.Allineamento.

È la linea lungo la quale deve sorgere l'edificazione.

Tale linea di edificazione è obbligatoria nel caso che ciò sia previsto dalle norme e dai grafici dello strumento urbanistico generale o attuativo, rappresenta il massimo avanzamento dell'edificio rispetto allo spazio al quale ci si riferisce (strada, piazza ecc...) nel caso di nessuna indicazione in merito.

28.Allineamento medio prevalente.

È la linea media lungo la quale sorgono gli edifici realizzati.

29.Destinazione d'uso.

Per destinazione d'uso si intende la funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nell'unità immobiliare, nell'unità edilizia, nell'unità di spazio scoperto o nella zona cui la norma si riferisce.

30.Destinazione d'uso in atto.

La destinazione d'uso in atto è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia ovvero autorizzazione edilizia rilasciata ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio.

In assenza di tali atti è quella risultante dalla classificazione catastale ovvero coincide con l'utilizzazione effettiva in corso al momento considerato, in assenza anche di classificazione catastale.

31.Ao = Area occupata.

E' la superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro.

Essa risulta individuata dalla proiezione ortogonale sul piano di campagna di tutte le parti fuori terra dell'edificio (murature perimetrali anche interrato, balconi, sporti di gronda, pensiline, aggetti e simili).

L'area occupata (Ao) serve per controllare i rapporti tra spazio costruito, aree asservite e aree libere e, quindi, per verificare la rispondenza del progetto o del manufatto realizzato all'indice di utilizzazione del suolo (Us).

32.Si = Superficie d'involuppo.

È la superficie individuata mediante l'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti l'area occupata dalla costruzione, o dal loro prolungamento (area risultante dai "fili fissi")

La superficie d'involuppo (Si) serve per posizionare l'edificio, entro i limiti delle distanze di piano, e per verificare in tal senso la rispondenza tra progettato e realizzato.

33.Ai = Area insediabile.

È l'area risultante dalla superficie di involucro (Si) ampliata nel suo perimetro per una larghezza di m 2.50 oppure 7.00 su ciascun lato, a seconda che trattasi, rispettivamente, di manufatti edilizi privati o di edifici pubblici, purché non in violazione delle distanze e/o distacchi minimi di piano.

L'area insediabile (Ai) serve per consentire la più idonea dislocazione dell'edificio, in corso d'opera, senza la necessità delle varianti di ubicazione.

34.Us = Indice di utilizzazione del suolo.

Esprime il rapporto tra area occupata dalla costruzione (Ao) e la superficie fondiaria di pertinenza (Sf), o, comunque impegnata ai fini planovolumetrici per la costruzione stessa.

35.Sua = Superficie utile abitabile ovvero superficie utile.

È la superficie equivalente alla somma delle superfici di pavimento degli alloggi, degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, delle superficie relative agli accessori nella entità del 60%, tutte misurate al netto dei muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre, scale interne (vedi REC art. 53 co.4 lett. g-h), logge e balconi.

36.Susa = Superficie utile di servizi e accessori.

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

Sono servizi e accessori:

- a) cantine, soffitte, locali motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed eventuali altri locali allo stretto servizio della residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

37.Tolleranze.

Lo scostamento fra le misure di un'opera indicate dal progetto per il quale è stata rilasciata Permesso di Costruire, ovvero presentata Denuncia di Inizio Attività ai sensi del DPR 380/01 e le misure delle opere eseguite.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 7 della LR 52/1989, non costituiscono difformità, neanche parziale, le variazioni ai parametri edilizi che non superino, per ciascuno di essi, la tolleranza di cantiere del 3%.

Art.10 CRITERI DI CALCOLO E DI VALUTAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

I criteri di calcolo e di valutazione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi sono inclusi nel titolo 3 del Regolamento Edilizio Comunale.

Art.11 ULTERIORI DEFINIZIONI

11.Unità di spazio.

Le porzioni di spazio che gli strumenti di pianificazione, o di attuazione della pianificazione, individuano e delimitano come tali, riconoscendone la distinta identità, e riferendo ad esse le proprie prescrizioni.

Esse si articolano in unità edilizie ed unità di spazio scoperto.

2.Unità Edilizia, Edificio, Fabbricato.

È così definito un organismo edilizio completo, dalle fondazioni alla copertura, caratterizzato dalla unità di volume e di prospetto e comprendente tutti gli elementi costruttivi, distributivi e funzionali necessari alla sua utilizzazione.

3.Unità Immobiliare.

La minima entità immobiliare, censita o censibile dal catasto urbano, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita o censibile.

4.Manufatto edilizio.

Qualsiasi immobile risultante da attività realizzativa umana, artificialmente unito ad altri immobili, ed in particolare al suolo, anche se a scopo transitorio.

5.Tipologia edilizia.

Con riferimento alle prescrizioni delle presenti NTA per le varie zone urbanistiche del territorio comunale, vengono definite le seguenti tipologie edilizie:

a) Case a schiera.

Unità edilizia a due piani fuori terra avente disposizione planimetrica in cui ogni alloggio unifamiliare, con eccezione dei due di testata divide con i contigui due fronti cieche e dispone di altre due fronti libere in corrispondenza delle quali sono disposte gli ingressi ed il giardino.

b) Case in linea.

Unità edilizia in cui i singoli elementi sono associati mediante comunione di due opposte fronti per cui gli appartamenti, occupando prevalentemente in ogni piano l'intera larghezza del corpo di fabbrica, si affacciano esclusivamente sulle restanti fronti libere.

c) Casa isolata.

Unità edilizia libera da ogni lato e distanziata dai confini in cui i singoli alloggi sono disimpegnati da una stessa scala che può essere centrale o marginale.

6.Indice di piantumazione.

Indica il numero di piante a medio fusto prescritto, per ogni unità di superficie, nelle singole zone o comparti, con l'eventuale specificazione di essenze.

7.Trasformazione fisica.

Qualsiasi azione umana produttiva di modificazione dello stato fisico di un immobile.

8.Trasformazione funzionale.

Qualsiasi azione umana produttiva di modificazione della destinazione d'uso di un immobile.

9.Intervento.

Successione di operazioni tra di loro correlate temporalmente ed organizzativamente, svolte da persone fisiche o giuridiche, dette operatori, e finalizzata alla trasformazione, fisica e/o funzionale, di immobili, anche attraverso la realizzazione di nuovi manufatti edilizi e la loro unione agli immobili preesistenti.

10.Ordinaria utilizzazione del suolo a fini colturali.

Ogni azione inerente la coltivazione di essenze vegetali.

Nelle zone a "Verde Agricolo", la ordinaria utilizzazione del suolo a fini colturali non deve comportare, per le specie arboree, modifiche della loro distribuzione, ove questa configuri ripartizioni geometriche o comunque disegni dello spazio interessato, ed in ogni caso non comprende abbattimenti, spostamenti e nuovi impianti di esemplari.

11.Fondo rustico.

L'insieme dei terreni, anche non contigui, ricadenti in zona agricola, di estensione non inferiore ad 1 ha e costituenti un unico complesso aziendale, cioè l'insieme degli appezzamenti utilizzati con la stessa forma di conduzione e con la stessa dotazione di attrezzature mobili ed immobili.

12.Azienda agricola.

L'insieme delle forze imprenditoriali, lavoratrici, dei beni e dei mezzi necessari per la conduzione del fondo rustico.

13.Unità minima aziendale.

È la superficie minima del fondo rustico necessaria, ai sensi delle prescrizioni delle NTA per la zona agricola, per l'edificazione di un'abitazione rurale o di annessi agricoli.

14.Famiglie coltivatrici.

Sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario, mezzadro, colono, in forma singola o associato, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale di cui al comma 4 dell'art. 70 della L.R. 18/83.

15.Allevamento zootecnico aziendale.

Un allevamento zootecnico si può definire aziendale se sono verificate le seguenti condizioni:

- a) il carico di bestiame medio annuo complessivo non supera i 40 q.li di peso vivo per ettaro di superficie agricola utilizzata;
- b) almeno il 40% delle Unità foraggiere consumate nell'anno per l'alimentazione del bestiame possono essere prodotte in azienda su terreni in proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento.

Per gli allevamenti suinicoli e per gli allevamenti zootecnici minori quali polli, conigli, ecc., la percentuale di autoapprovvigionamento deve essere pari al almeno il 35%.

16.Allevamento zootecnico industriale.

Sono considerati tali a tutti gli effetti gli allevamenti zootecnici che superano il carico di bestiame per ettaro e/o non raggiungono il grado di approvvigionamento di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 15.

17.Serre.

Sono considerate serre gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, e destinati esclusivamente allo svolgimento di colture specializzate per le quali risultino necessarie condizioni climatiche non garantibili stagionalmente.

Le serre si distinguono in:

- a) serre stagionali, destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e, quindi, con copertura stagionale;
- b) serre fisse destinate a colture prodotte normalmente con condizioni climatiche artificiali e quindi con copertura stabile.

CAPO 1.4
TRASFORMAZIONI URBANISTICHE,
TRASFORMAZIONI EDILIZIE
E TRASFORMAZIONI DELL'USO

Art.12
URBANIZZAZIONE

1.L'urbanizzazione consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane ed ad integrarla al sistema urbano.

2.Tali opere, ai sensi dell'art. 4 della legge 847/1964 così come modificato dall'art. 44 della legge 865/1971 e recepito dall'art.3 della LR 8/1980 e successive modifiche ed integrazioni, sono così classificate:

a) Urbanizzazione primaria, comprendenti:

- strade residenziali e di accesso ai lotti;
- spazi di sosta e di parcheggio;
- fognature ed impianti di depurazione;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- rete di illuminazione pubblica;
- spazi di verde attrezzato.

b) Urbanizzazione secondaria, comprendenti:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere, delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- centri sociali;
- attrezzature culturali e sanitarie.

3.Sono egualmente considerate opere di urbanizzazione, le opere di allacciamento della zona di intervento ai pubblici servizi.

4.L'urbanizzazione è ammessa sulle parti di territorio che il Piano Regolatore destina a nuovi insediamenti ed esclusivamente in attuazione di strumenti urbanistici preventivi, di iniziativa pubblica o privata, così come definiti al Titolo 3.

5.Nella formazione di strumenti attuativi relativi alle zone d'espansione residenziale dovrà essere comunque assicurata la fruibilità, per ogni abitante, delle seguenti dotazioni minime inderogabili di Spazi Pubblici:

a) Aree per attrezzature scolastiche e per l'infanzia (asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo): mq. 4.50 ad abitante;

b) Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre):
mq. 2.00 ad abitante;

c) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione delle fasce verdi lungo le strade: 15.00 mq/ab;

d) Aree per parcheggi pubblici: mq. 2,50 ad abitante (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 legge 6 agosto 1967, n 765, così come modificato dal comma 2 dell'art. 2 della Legge 122/1989).

Ai fini del dimensionamento e della verifica delle quantità minime di cui al comma 5, ad ogni abitante da insediare sono attribuiti 25 mq di superficie edificabile a destinazione residenziale, e 30 mq di superficie edificabile a destinazione commerciale, direzionale, etc..

6.Nella formazione di strumenti attuativi di ambiti destinati a nuovi insediamenti di carattere commerciale, direzionali e turistici, a 100 mq di superficie edificabile deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 legge 6 agosto 1967, n 765, così come modificato dal comma 2 dell'art. 2 della Legge 122/1989).

7.Nella formazione di strumenti attuativi di ambiti destinati a nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili la superficie da destinare a spazi pubblici (attrezzature ed impianti pubblici a servizio dell'insediamento nonché le aree destinate a verde pubblico ed a parcheggio, con esclusione delle sedi viarie) non deve essere inferiore al 10% della superficie fondiaria complessiva destinata agli insediamenti stessi.

8.Le aree destinate a parcheggio, verde ed attrezzature pubbliche sono generalmente localizzate nella planimetria di PRG.

Altre aree per parcheggi, verde ed attrezzature pubbliche a servizio di singole porzioni dell'abitato dovranno essere reperite nelle aree sottoposte ad intervento urbanistico preventivo secondo le prescrizioni, gli indici e le percentuali relative alle varie zone e sottozone.

Art.13

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1.Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica, ai sensi del comma 2, art. 30 della LR 18/1983, le trasformazioni volte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti degli isolati e della rete stradale.

2.La ristrutturazione urbanistica è attuata esclusivamente mediante Piano particolareggiato o Piano di recupero.

3.Nella formazione di strumenti attuativi per interventi di ristrutturazione urbanistica di isolati o zone disciplinati da schede d'ambito deve essere assicurata la dotazione di spazi pubblici prevista nelle presenti NTA.

Art.14

CLASSIFICAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE

1.Il Piano Regolatore definisce le trasformazioni edilizie ammesse per ogni zona del territorio comunale.

In ciascuna zona sono consentite esclusivamente le trasformazioni per essa individualmente ammesse dal Piano Regolatore Generale.

In difetto di indicazioni specifiche si intende applicabile la totalità della trasformazioni edilizie.

2.Le trasformazioni edilizie previste sono:

- manutenzione ordinaria

- manutenzione straordinaria
- opere interne
- restauro e risanamento conservativo
- risanamento igienico edilizio
- ristrutturazione edilizia
- demolizione
- ampliamento
- nuova costruzione
- demolizione e ricostruzione
- interventi per opere minori
- opere infrastrutturali diffuse
- interventi relativi ad aree scoperte.

3. Ogni intervento di trasformazione fisica è da classificarsi come una delle trasformazioni sopra elencate.

4. La definizione delle trasformazioni edilizie di cui al comma 2° è contenuta nel Regolamento Edilizio Comunale.

Art.15 MODIFICAZIONI DELLA DESTINAZIONE D'USO

1. La modificazione della destinazione d'uso di un qualsiasi immobile o di una superficie ineditata, anche non connessa a trasformazioni fisiche e/o con carattere di temporaneità, deve essere conforme alla disciplina urbanistica vigente.

E' inoltre subordinata alla compatibilità con le modalità di trasformazione edilizia prescritte per la tutela del patrimonio storico, architettonico ed ambientale.

2. In particolare, la modificazione della destinazione d'uso, parziale o totale, che implichi variazione degli standard previsti agli artt. 12 e 13 delle presenti NTA:

a) E' sempre ammessa laddove le norme di zona indicano la destinazione come ammissibile senza limitazioni percentuali ovvero di tipologia edilizia e/o di ubicazione planoaltimetrica;

b) E' ammessa purché rientrante nelle limitazioni in ordine alla percentuale specificata di superficie edificabile ovvero alla tipologia edilizia e/o alla ubicazione plano-altimetrica se le norme di zona specificano una o più di tali limitazioni.

E' possibile superare la limitazione conseguente alla percentuale di Se ammessa per destinazioni d'uso di tipo non residenziali purché siano previste adeguate strutture integrative dello standard espresso dalla maggiore percentuale.

Eliminazione comma per sopravvenuta normativa nazionale. ~~3. Fino a quando la Regione Abruzzo non stabilirà con apposita legge quali modificazioni della destinazione d'uso sono subordinate a "Permesso di Costruire" e quali a "Denuncia di Inizio Attività" si applica le seguenti disposizioni:~~

~~a) La modificazione della destinazione d'uso, parziale o totale, senza opere edilizie e/o che non comporta pagamenti integrativi di oneri di cui al DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), è soggetta a Denuncia di Inizio Attività.~~

~~b) La modificazione della destinazione d'uso, parziale o totale, con opere edilizie e/o che comporta pagamenti integrativi di oneri di cui al DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) è soggetta a Permesso di Costruire.~~

4. Gli interventi di modificazione della destinazione d'uso totale dovranno comunque, in ogni caso, garantire l'adeguamento agli standard igienici ed edilizi previsti dalle leggi vigenti.

Art.16
MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO
DEGLI EDIFICI AI FINI URBANISTICI ED EDILIZI,
IN ESECUZIONE DELLA SENTENZA DELLA CORTE
COSTITUZIONALE N. 73/1991

La disciplina della destinazione d'uso degli edifici ai fini urbanistici ed edilizi è governata dalla normativa statale e regionale di settore, nonché dal presente regolamento locale.

1. La destinazione d'uso di una unità immobiliare è quella stabilita dal pertinente titolo abilitativo.

2. Si verifica il mutamento di destinazione, quando mediante modificazioni fisiche della struttura, viene cambiato quello esistente o quello originario, determinato dalla situazione di fatto, dal godimento specifico che se ne fa, con una nuova categoria urbanistica-edilizia.

3. È definito cambio di destinazione d'uso funzionale, quello realizzato senza l'esecuzione di evidenti opere edilizie sull'immobile o su parti di esso, cosiddetto "senza opere".

4. Si verifica il cambio di destinazione d'uso "con opere" quando sul bene vengono eseguiti interventi edili di qualsiasi specie e portata.

5. Per stabilire l'uso di un immobile bisogna avere riguardo non all'uso consentito, bensì all'attività svolta al suo interno dal titolare e/o possessore, vale a dire all'uso effettivo e concreto del medesimo, comprovato dall'utilizzo di mero di fatto, quale si evince da qualsiasi mezzo di prova.

6. L'uso di un immobile viene suddiviso nelle seguenti categorie:

RESIDENZIALE: è quello avente tipologia edilizia idonea ad ospitare una o più persone e/o famiglie a fini abitativi, di qualsiasi tipo e natura.

COMMERCIALE: è quello destinato a negozi, botteghe, bar, ristoranti, centri commerciali, laboratori...nei quali viene effettuata la vendita o la prestazione di un servizio ad un numero indefinito di persone.

TURISTICO: è quello caratterizzato dalle attività ricettive propriamente dette: alberghi, residenze turistiche-alberghiere, campeggi, aree di sosta, ostelli..., nonché le altre attività che siano adibite ad ospitare essenzialmente turisti.

INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE: è quello che prevede l'insediamento di impianti e stabilimenti industriali e artigianali.

AGRICOLO: è quello connesso all'esercizio normale dell'agricoltura, e, quindi, legato al fondo (edifici, locali e annessi per la conduzione agricola), o adibito ad ospitare lavoratori agricoli.

ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE: è quello destinato alle attività collettive, come ad esempio parchi pubblici, per il gioco e lo sport, servizi pubblici (uffici P.T., protezione civile...), edifici per l'istruzione di ogni grado..., parcheggi, vie di comunicazione, attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, assistenziali, sanitarie..., piazze, edifici pubblici o di uso pubblico...

DIREZIONALE: è quello che ospita uffici, studi professionali, sedi di società, sale per pubbliche riunioni o convegni...

7. Costituisce cambio di destinazione d'uso di un immobile residenziale, situato nel centro urbano, quando l'appartamento non viene utilizzato per fini e/o funzioni di residenza abitativa, e, quindi, per civile abitazione, ma ad attività diversa e atipica, che comporta un maggior carico urbanistico. Si verifica tale situazione quando uno o più soggetti che occupano a qualsiasi titolo l'unità abitativa ricevano la visita di giorno e di notte, ed a turno, di un

numero indeterminato di persone. Esempio tipico è quello della persona che fornisce una prestazione sessuale dietro riscossione di un compenso. In tal caso si rientra nel novero della destinazione d'uso diversa da quella residenziale.

CAPO 1.5

DISCIPLINA DELL'USO

Art.17

DESTINAZIONI D'USO CONSIDERATE

1. Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni del presente strumento di pianificazione, sono considerate, e definite nei seguenti termini, le destinazioni d'uso per:

1.1. Abitazioni ordinarie.

Per esse si intendono, oltre a:

1.1.1. Alloggi

anche

1.1.2. Servizi di pertinenza agli alloggi (cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici e simili, autorimesse a servizio degli alloggi);

1.1.2. Abitazioni Specialistiche.

Per esse si intendono le abitazioni che, per essere riservate ad una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie della popolazione (anziani, disabili e simili) oppure per essere funzionalmente connesse a sedi di attività produttive, sono caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni e/o di servizi di pertinenza agli alloggi, oppure di ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi, e cioè, oltre a:

1.1.2.1. Alloggi

anche

1.1.2.2. Spazi Comuni;

1.1.2.3. Servizi di pertinenza agli alloggi;

1.1.2.4. Ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi; 1.1.2.5. abitazioni collettive

Per esse si intendono le abitazioni volte principalmente a dare alloggio, ed a consentire lo svolgimento di peculiari attività, a determinate comunità o gruppi, e pertanto, caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi.

Esse si articolano in:

1.1.2.5.1. conventi e simili;

1.1.2.5.2. collegi;

1.1.2.5.3. convitti;

1.1.2.5.4. studentati;

1.1.2.5.5. case di riposo per anziani;

1.1.2.5.6. ricoveri;

1.1.2.5.7. caserme;

1.1.2.5.8. sedi carcerarie ed assimilabili;

1.2. Orti, Giardini e Parchi

1.2.1. Orti

Per essi si intendono gli spazi adibiti alla coltura a scopo produttivo di ortaggi, fiori e piante ornamentali ivi compresi i vivai;

4.2. Giardini di pertinenza di unità edilizie

Per essi si intendono gli spazi di pertinenza delle unità edilizie sistemati con essenze vegetali, nonché, eventualmente, con percorsi pedonali e manufatti di arredo (panchine, pergole, fontane, gazebo, chioschi);

4.3. Giardini aperti al pubblico, pubblici e privati

Per essi si intendono gli spazi sistemati con essenze vegetali, nonché, eventualmente, con percorsi pedonali e manufatti di arredo e/o di servizio (panchine, pergole, fontane, gazebo, chioschi, servizi igienici e simili) a scopi di riposo e ricreativi;

4.4. Parchi

5. Manifatture

Per esse si intendono gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni, comprensive delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale e dei materiali e simili), di formazione delle conoscenze e dell'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, e simili) nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili);

Esse si articolano in:

5.1. Artigianato ed industrie manifatturiere

Sono ammesse le seguenti attività con riferimento alla classificazione delle attività economiche dell'ISTAT: industria della lavorazione di minerali non metalliferi con esclusione della produzione di articoli in amianto; industrie chimiche; industrie della costruzione e della installazione di macchine e materiale meccanico; industrie della costruzione, installazione e riparazione di macchine per ufficio, di macchine ed impianti per l'elaborazione di dati; industria della costruzione, installazione di impianti e riparazione di materiale elettrico ed elettronico; industria della costruzione di strumenti e di apparecchi di precisione, medico chirurgici, ottici ed affini; costruzioni di orologi e loro pezzi staccati; industrie alimentari di base con esclusione delle attività di trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole: industria dello zucchero, delle bevande, di altri prodotti alimentari e del tabacco con esclusione delle attività di trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole; industrie tessili; industrie delle pelli e del cuoio limitatamente alla produzione di articoli in cuoio ed affini; industrie delle calzature, di articoli d'abbigliamento e di biancheria per la casa; industrie del legno e del mobile in legno; industrie della carta; stampa ed editoria; industrie della gomma e dei manufatti di materie plastiche; produzione di oreficeria, argenteria, bigiotteria e taglio di pietre preziose; costruzione di strumenti musicali e relativi accessori; costruzione di giochi, giocattoli e articoli sportivi; industria del confezionamento; industrie delle costruzioni e delle installazioni di impianti per l'edilizia; sono compresi gli eventuali locali di esposizione, l'attività di vendita diretta al minuto di prodotti della produzione, gli spacci aziendali;

5.2. Cantieristica minore (carpenteria navali in legno ed in genere costruzione di piccole imbarcazioni);

5.3. Artigianato di servizio, comprensivo delle attività di servizio alla persona (quali i servizi per l'igiene e l'estetica della persona, i servizi di lavanderia e affini, gli studi fotografici e simili) e delle attività di servizio alla casa ed alle altre attività urbane in genere (quali le riparazioni ed i noleggi di beni di consumo, le riparazioni di apparecchi e materiale di riscaldamento e condizionamento, di impianti idraulici, igienico-sanitari e simili; le

riparazioni ed i noleggi di apparecchi domestici, di macchine per ufficio, di strumenti scientifici; il restauro di beni mobili), escluse le attività di cui ai due numeri successivi;

5.4. Ricovero, Manutenzione, Riparazione (rimessaggio) e noleggio di natanti. E' compresa l'eventuale vendita al minuto di carburanti e lubrificanti per le imbarcazioni a motore;

5.5. Ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli su gomma; nelle maggiori unità di spazio interessate sono altresì comprese funzioni strettamente complementari quali la somministrazione di cibi e bevande, la vendita al minuto di articoli connessi alla mobilità su gomma, nonché la vendita al minuto di carburanti e lubrificanti;

5.6. Artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni (produzione di oggetti in ceramica per uso domestico e/o ornamentale; costruzione di articoli da serramenti e ferramenta per uso domestico e/o ornamentale; costruzione di stoviglie, vasellame, posateria, attrezzi da cucina e accessori casalinghi in metallo; produzione di pane, pasticceria ed assimilabili; produzione di articoli di maglieria, di arazzi e di tappeti, di nastri, fettucce, passamanerie e simili, di tulli, pizzi, merletti e ricami; produzione di articoli in cuoio e affini; produzione a mano e su misura di calzature; confezione su misura di vestiario e biancheria e confezione di biancheria da casa e per l'arredamento; confezione di pellicce; costruzione di mobili, arredamenti e articoli vari per uso domestico e/o ornamentale in legno, giunco, vimini, canne, paglia e simili; produzione di materassi; produzione di oggetti d'arte grafica; legatorie e rilegatorie; produzione di oreficeria, argenteria, bigiotteria e taglio delle pietre preziose; costruzione di strumenti musicali e relativi accessori; laboratori fotografici);

6. Strutture, attività e spazi connessi con l'agricoltura ed i suoli agricoli;

6.1. Abitazioni rurali;

Per esse si intendono, oltre a:

6.1.1. Alloggi destinati ad ospitare i nuclei familiari degli addetti all'attività agricole anche

6.1.2. Servizi di pertinenza agli alloggi (dispensa, soffitte, scale, locali di centrali termiche adibite al riscaldamento delle abitazioni, portici collegati all'abitazione, autorimesse e tutti i locali strettamente collegati all'abitazione);

6.2. Manufatti connessi alla conduzione del fondo:

Per essi si intendono le attrezzature e le infrastrutture strettamente inerenti all'attività agricola esercitata sul fondo di pertinenza dell'azienda ed ordinate alla sua produttività. Rientrano tra essi: le stalle per allevamenti zootecnici aziendali, i fienili, erbai, silos, serre, ricoveri per attrezzi, rimessa per macchine agricole, cantine, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo, impianti tecnologici;

6.3. Impianti produttivi nei suoli agricoli;

Per essi si intendono impianti o manufatti edilizi destinati alle iniziative collegate con l'agricoltura che, per esigenze tecnico-sanitarie, non possono essere ubicati nelle zone per insediamenti produttivi;

Essi si articolano in:

6.3.1. Allevamenti zootecnici industriali con annessi i fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica;

6.3.2. Impianti per la lavorazione, conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici;

6.3.4. Serre intensivo;

6.3.5. Impianti tecnici e tecnologici al servizio del territorio agricolo e delle strutture aziendali, ma non legate ad aziende singole o associate quali silos, caseifici, cantine sociali, celle frigorifero, ecc.;

6.3.6. Spacci e punti vendita per produzioni aziendali;

6.3.7.Strutture a servizio della meccanizzazione agricola; comprendono anche l'esercizio, di noleggio di macchine agricole per conto terzi con personale, l'esercizio di macchine agricole da parte di consorzi e cooperative; l'approvvigionamento, produzione e distribuzione di mezzi tecnici necessari all'esercizio dell'agricoltura;

6.4.Colture agrarie;

Per esse si intende la ordinaria utilizzazione del suolo a fini colturali;

6.5.Infrastrutture di difesa del suolo;

Per esse si intendono strade poderali o interpoderali, canali, laghetti artificiali, opere di difesa idraulica e simili;

6.6.Bacini idrici per irrigazione, pesca sportiva e itticoltura;

6.7.Riserve naturali.

7.Commercio all'ingrosso

Per esso si intendono le attività di commercializzazione all'ingrosso di qualsiasi genere; gli spazi funzionali a tali attività comprendono i magazzini e/o i depositi dei generi commercializzati, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti e per processi produttivi strettamente complementari; Esso si articola in:

7.1.Esercizi commercia/i all'ingrosso, intesi come esercizi singoli e non integrati i quali si articolano in:

7.1.Trade Center (centro affari) inteso come struttura unitaria organizzata per le funzioni di informazione e ricerca, interscambio economico e contrattazione su vasta scala (interna ed internazionale) dei prodotti tipici regionali e/o delle principali produzioni della regione.

Non sono previsti accentramento o stoccaggio di merci, ma strutture atte alla sola esposizione campionaria dei prodotti degli operatori partecipanti alla iniziativa;

7.1.2.Centri di commercializzazione;

Sono strutture collegate o integrate con il mondo produttivo; la loro funzione è quella della valorizzazione fisica, economica e commerciale delle produzioni tipiche, attraverso lo svolgimento di operazioni di selezione, condizionamento, conservazione a breve e a lungo, trasporto, promozione e marketing sui mercati nazionali ed internazionali: hanno anche una funzione di assistenza tecnica e commerciale per i produttori, informandoli sulle tendenze dei principali mercati in quanto a varietà, qualità, nonché quantità. richieste.

Sono espressamente previsti dalle direttive CEE con la denominazione di "centri di supporto alla commercializzazione" dei prodotti agro-alimentari, anche trasformati (355/1977);

7.1.3.Centri Carne - Centri Ittici - Centri Agro-alimentare;

Sono le moderne espressioni strutturali e funzionali dei mercati all'ingrosso del prodotto relativo; accanto alle tradizionali funzioni si accompagnano funzioni di prima lavorazione e funzioni di miglioramento della trasparenza di mercato a mezzo di servizi comuni di informazione, elaborazione dati e loro diffusa trasmissione al mondo produttivo e a quello degli operatori intermedi.

Sono dotati di capacità di stoccaggio condizionato e non, e di depositi per la conservazione a medio e lungo periodo, nonché di servizi comuni funzionali al centro (sportelli bancari, ristorazione, mezzi per la movimentazione dei prodotti, officine, ecc.);

7.1.4.Centri di Interscambio Mezzi e Merci;

Si tratta di centri logistici dotati di servizi ed infrastrutture atte ad accentrare i flussi fisici delle merci di origine industriale o primaria, nazionali o esteri, e a ridistribuirli entro il bacino territoriale di competenza. Accolgono servizi di autoporto e attività ad essi connesse

(ristorazione, alberghi, officine, mezzi di movimentazione, carico e scarico, ecc.) e servizi di deposito e stoccaggio, anche condizionati a varie temperature.

La loro funzione è essenzialmente quella del frazionamento dei grandi carichi unitari e del loro smistamento a mezzo di veicoli più agili di quelli che hanno provveduto all'afflusso;

7.1.5.Cash & Carry;

Esercizi all'ingrosso di beni di largo e generale consumo organizzati a libero servizio su superfici unitarie superiori ai 400 mq, nei quali gli acquirenti (commercianti al dettaglio, esercizi della ristorazione, spaccio aziendali, collettività, ecc.) provvedono al prelievo da se stessi delle merci che pagano in contanti (cash) - dietro emissione immediata di fattura - e che portano via (carry) con i propri mezzi;

7.1.6.Centri di Distribuzione privata all'ingrosso;

Sono strutture di commercio all'ingrosso concepite per la distribuzione logistica ad un insieme omogeneo di operatori al dettaglio di un medesimo ramo merceologico o di rami affini.

7.2.Centri commerciali all'ingrosso, intesi come complessi di almeno cinque esercizi all'ingrosso, di attrezzature e di servizi, concepiti, promossi, realizzati e gestiti con criteri unitari da apposite società e dotati comunque di adeguate infrastrutture per la raccolta, il deposito e lo smistamento delle merci;

7.3.Mercati all'Ingrosso, intese come strutture specialistiche, pubbliche e private, finalizzate alla commercializzazione all'ingrosso di prodotti, per gli obiettivi e nei termini stabiliti dalle vigenti leggi;

8.Commercio al Minuto, comprensivo di tutte le attività attinenti la vendita al minuto di qualsiasi prodotto;

Esso si articola in:

8.1.Esercizi Commerciali al Minuto, intesi come i locali, di esercizi singoli e non integrati, adibiti alla vendita;

essi si articolano in:

8.1.1.Commercio al minuto di prodotti alimentari;

8.1.2.Commercio al minuto di articoli di abbigliamento;

8.1.3.Commercio al minuto di articoli di arredamento e per la casa;

8.1.4.Farmacie, pubbliche e private;

8.1.5.Commercio al minuto di veicoli e natanti;

8.1.6.Commercio al minuto di carburanti e lubrificanti per imbarcazioni a motore e veicoli a motore terrestri su gomma, intesi come esercizi singoli e non integrati e complementari con altre, prevalenti, attività;

Ove volti solamente o prevalentemente alla distribuzione di carburanti e lubrificanti a veicoli terrestri, essi comprendono le attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, nonché le piccole attività di vendita al minuto di articoli connessi alla mobilità su gomma e la somministrazione di cibi e bevande;

8.1.7.Commercio al minuto di altri articoli non altrove specificati;

8.2.Servizi di pertinenza degli esercizi commerciali al minuto, intesi come magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, autorimesse al diretto servizio degli esercizi;

8.3.Medio-grandi superfici unitarie (grandi magazzini ed altre grandi strutture di vendita specializzate), comprensivi delle superfici di vendita, dei magazzini, degli spazi di servizio e di supporto, degli uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, degli spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti.

Sono articolati in:

8.3.1.Grande magazzino;

Esercizio al dettaglio operante nel campo non alimentare, che dispone di una superficie di vendita superiore a 400 mq e di almeno 5 distinti reparti (oltre l'eventuale annesso reparto alimentare) ciascuno dei quali destinato alla vendita di articoli appartenenti a settori merceologici diversi ed in massima parte di largo consumo;

8.3.2.Supermercato;

Esercizio di vendita al dettaglio operante nel campo alimentare (autonomo e reparto di grande magazzino) organizzato prevalentemente a libero servizio e con il pagamento all'uscita, che dispone di una superficie di vendita superiore a 400 mq e di un vasto assortimento di prodotti di largo consumo ed in massima parte preconfezionati nonché, eventualmente, di alcuni articoli non alimentari di uso domestico corrente;

8.3.3.Ipermercato;

Esercizio di vendita al dettaglio, organizzato prevalentemente a libero servizio e con pagamento all'uscita. L'esercizio, concepito e realizzato in una struttura edilizia destinata esclusivamente ad uso commerciale, offre, su una superficie di vendita che per almeno 2500 mq, sia disposta su un unico piano, un vasto assortimento di prodotti alimentari e non alimentari.

L'esercizio deve essere ubicato in zone periferiche o extraurbane;

8.3.4.Superette;

Esercizio di vendita al dettaglio di generi di largo consumo alimentari, organizzato a libero servizio, con superficie di vendita compresa tra i 180 400 mq.

Ha un raggio d'influenza di vicinato.

8.3.5.Discount;

Esercizio con le stesse caratteristiche della superette, ma ad assortimento limitato e con una aggressiva politica dei prezzi, costantemente inferiori a quelli del mercato di riferimento

8.4.Centri Commerciali integrati al dettaglio, intesi come i complessi di almeno dieci esercizi commerciali al minuto, che dispongano in misura adeguata di infrastrutture e servizi comuni, concepiti, promossi, realizzati e gestiti con criteri unitari da apposite società, e nell'ambito dei quali almeno il 40% della superficie complessiva di vendita sia destinata ad esercizi commerciali al minuto tradizionali e specialisti;

Tali complessi comprendono altresì attività paracommerciali quali pubblici esercizi, agenzie d'affari e simili;

8.5.Pubblici esercizi di vendita e consumo di alimenti e bevande, i quali si articolano in:

8.5.1.Bar, Caffè, Gelaterie, Birrerie;

8.5.2.Osterie;

8.5.3.Ristoranti;

8.5.4.Trattorie;

8.5.5.Tavole calde, rosticcerie, pizzerie, fast-food;

8.5.6.Mense costituenti autonoma attività economica ovvero aventi, almeno, autonomia insediativa e funzionale;

8.5.7.Servizi di pertinenza dei pubblici esercizi di vendita e consumo di alimenti e bevande, intesi come magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio dei pubblici esercizi;

8.6.Commercio Ambulante, inteso come l'attività di vendita al minuto, o di somministrazione al pubblico di alimenti o bevande, esercitata su spazi pubblici mediante impianti non fissati permanentemente al suolo;

8.7.Mercati pubblici intesi come strutture o spazi pubblici ove viene esercitata l'attività di vendita al minuto, o di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, mediante impianti fissati e/o non fissati permanentemente al suolo;

8.8. Magazzini, intesi come strutture, pubbliche e private, aventi autonomia insediativa e funzionale, per la raccolta, il deposito, lo stoccaggio, la custodia, la conservazione, lo smistamento, la manipolazione e la movimentazione di merci. Essi comprendono, oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di supporto e di servizio, gli uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, degli spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti;

8.9. Esposizioni merceologiche, intese come fiere-mercato, fiere campionarie, mostre mercato, nonché ogni altra esposizione o mostra, di qualsiasi settore merceologico, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti.

9. Attività Ricettive, cioè attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, includenti sia le parti adibite ad uso riservato (stanze con o senza servizi, miniappartamenti e simili) sia le parti ad uso comune, di soggiorno e di ritrovo (strutture ricreative a servizio dell'attività ricettiva stessa e simili), o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili);

Esse si articolano in:

9.1. Alberghi, hotels, pensioni e locande: esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parti di stabile;

9.2. Motels: alberghi particolarmente attrezzati per la sosta e l'assistenza delle autovetture o delle imbarcazioni, che assicurano alle stesse servizi di riparazione e di rifornimento carburanti;

9.3. Villaggi-albergo intesi come alberghi che, in una unica area, forniscono agli utenti di unità abitative dislocate in più stabili servizi centralizzati;

9.4. Residenze turistico-alberghiere: esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio e servizi accessori in unità abitative arredate costituite da uno o più locali, dotate di servizio autonomo di cucina;

9.5. Case a appartamenti per vacanze: immobili arredati gestiti in forma imprenditoriale senza offerta di servizi centralizzati, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore ai tre mesi consecutivi;

9.6. Case per ferie: strutture ricettive attrezzate per il soggiorno di persone o gruppi e gestite, al di fuori di normali canali commerciali, da enti pubblici, associazioni o enti religiosi operanti senza fine di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose, o sportive, nonché da enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro familiari;

9.7. Ostelli: strutture ricettive attrezzate per il soggiorno e il pernottamento dei giovani;

9.8. Campeggi ed aree attrezzate per roulotte; per essi si intendono terreni cintati, attrezzati per la sosta di turisti provvisti di tende, roulotte o di altri mezzi complessi di pernottamento e soggiorno.

Si intendono comprese le attrezzature specifiche di servizio quali ricezione, informazioni e deposito.

9.9. Residenze temporanee e relativi servizi per attività agrituristiche: per esse si intendono i locali destinati ad attività di ricezione e ospitalità svolte dall'imprenditore agricolo autorizzato, ai sensi della LR 18/84, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto all'attività agricola.

Rientrano tra tali attività:

a) dare alloggio per soggiorno turistico in appositi locali aziendali, dare accoglienza in spazi aperti presso le aziende, in agricampeggi allestiti per la sosta di tende, roulotte e caravan; b) somministrare pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri ivi compresi gli alcolici comunque tipici dell'ambito regionale;

c) organizzare attività ricreative nell'ambito dell'azienda;

10. Attività Direzionali, comprensive delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa;

Essa include le funzioni di supporto e di servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti, ma esclude le attività di diretta erogazione di servizi rivolti al grande pubblico;

11. Attività di erogazione diretta di servizi, comprensive di tutte le attività, pubbliche e private, direttamente erogatrici di servizi, alle persone od alle imprese, che non siano incluse in altri numeri del presente comma; essa è relativa sia agli spazi per l'esercizio di tali attività che a quelli di servizio e di supporto;

Esse si articolano in:

11.1. Uffici aperti al pubblico, quali: gli uffici delle pubbliche amministrazioni per la richiesta ed il rilascio di certificazioni, di provvedimenti abilitativi, di prestazioni assistenziali diverse da quelle di intervento curativo, e simili; gli uffici postelegrafonici; i posti telefonici pubblici; gli sportelli bancari ed assicurativi;

11.2. Uffici giudiziari;

11.3. Uffici Privati, quali: ausiliari finanziari e delle assicurazioni; agenzie di mediazione per la compravendita e la locazione di immobili e terreni; agenzie di viaggio e simili; agenzie di mediazione e intermediari e rappresentanti del commercio; società di servizi contabili ed affini; studi tecnici ed affini; agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni; società per studi di mercato, di consulenza organizzativa, di informatica e simili; agenzie di informazioni;

11.4. Studi Professionali (consulenti legali, commerciali e fiscali; notai; medici; ingegneri; architetti; artisti e letterati; altri esercenti libere professioni);

11.5. Centri di calcolo, intesi come spazi prevalentemente adibiti alla produzione di servizi di acquisizione e di elaborazione elettronica di dati;

12. Strutture per l'istruzione, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto;

Esse si articolano in:

12.1. Asili nido, scuole materne;

12.2. Scuole primarie, scuole secondarie inferiori;

12.3. Scuole secondarie superiori;

12.4. Scuole di formazione e di perfezionamento professionale;

12.5. Università;

13. Strutture Culturali, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:

13.1. Centri di Ricerca, intesi come strutture per lo svolgimento di attività di studio e di ricerca aventi autonomia insediativa e funzionale;

13.2. Musei, intesi come luoghi di raccolta ed esposizione permanente di beni culturali, nonché di svolgimento di ogni connessa attività di ricerca e manutenzione e divulgazione;

13.3. Sedi Espositive, intese come luoghi di effettuazione di mostre od esposizioni, di norma temporanee e/o periodiche, non finalizzate alla vendita diretta o promozionale degli oggetti esposti;

13.4. Biblioteche, intese come strutture per la conservazione e la consultazione di libri e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;

13.5. Sede di Convegni;

13.6. Centri Congressuali Polivalenti;

14. Strutture associative, intese come le sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche, economiche, sociali, culturali, ricreative, assistenziali, religiose, aventi autonomia insediativa e funzionale, ed aventi caratteristiche che non ne permettano l'assimilazione ad altra utilizzazione di cui al presente comma;

15.Strutture Ricreative, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto;

Sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

- 15.1.Teatri;
- 15.2.Cinematografi;
- 15.3.Locali di spettacolo, diversi da quelli di cui ai due numeri precedenti;
- 15.4.Sale di ritrovo e da gioco;
- 15.5.Locali da ballo;
- 15.6.Attrezzature per la balneazione;
- 15.7.Impianti scoperti per la pratica sportiva;
- 15.8.Impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine e simili;
- 15.9.Impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili;
- 15.10.Attrezzature per il tempo libero a servizio della residenza, quali campi da tennis, piscine e simili a servizio esclusivo delle abitazioni di cui costituiscono pertinenza;

16.Strutture Religiose, intese come i luoghi di esercizio dei culti, comprensive delle funzioni direttamente complementari, di servizio e di supporto quali l'abitazione dei Ministri di culto, gli immobili adibiti all'esercizio del ministero pastorale, ad attività educative, culturali, sociali e ricreative che non abbiano fini di lucro;

17.Strutture Sanitarie, pubbliche e private, per le prestazioni assistenziali di intervento curativo, comprensive delle attrezzature complementari, di supporto e di servizio, ivi incluse quelle atte a soddisfare le esigenze degli addetti;

sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

- 17.1.Ospedali, cliniche, case di cura;
- 17.2.Ospedali diurni;
- 17.3.Poliambulatori;

18.Attrezzature Cimiteriali, intese come impianti e strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti, comprensivi degli spazi tecnici e funzionali alla loro gestione, nonché di servizio al pubblico;

19.Mobilità Pedonale, comprensiva di ogni attività cinematica pedonale e di vettori a trazione esclusivamente umana, con l'unica esclusione degli speciali veicoli per disabili eventualmente dotati di sistemi di propulsione meccanica;

- 19.1.Marciapiedi;
- 19.2.Piste Ciclabili;
- 19.3.Piazze;
- 19.3.Percorsi Escursionistici;

20.Mobilità Acquea, comprensiva di ogni attività cinematica mediante natanti;

Sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

- 20.1.Spazi d'ormeggio attrezzati, comprensivi degli spazi di manovra e delle attrezzature direttamente funzionali alla sosta prolungata e vigilata dei natanti;
- 20.2.Impianti portuali marittimi, comprensivi sia degli spazi d'ormeggio e di manovra dei natanti marittimi che delle attrezzature per l'imbarco, lo sbarco e la sosta temporanea di passeggeri e di merci, nonché delle attrezzature direttamente complementari, di servizio e di supporto;

21.Mobilità Meccanizzata Terrestre, comprensiva di ogni attività cinematica mediante vettori a propulsione meccanica non in sede fissa;

Sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

- 21.1.Strade ed Autostrade;

21.2. Spazi di sosta;
21.3. Parcheggi Attrezzati scoperti, in superficie ad un solo livello, ma comprensive delle attrezzature di servizio e di supporto;

21.4. Autorimesse, mono o multipiano, comprensive degli spazi di manovra ed accessori quali rampe, corsie e simili, nonché delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto;

21.5. Terminal Autocorriere, comprensivi delle attese e dei servizi a terra;

22. Mobilità Ferroviaria, comprensiva di ogni attività cinematica mediante vettori a propulsione meccanica in sede fissa, quali quelli ferroviari, anche di tipo metropolitano;

Sono partitamente considerate le utilizzazioni per:

22.1. Linee Ferroviarie;

22.2. Scali Ferroviari;

22.3. Attrezzature Ferroviarie, quali le stazioni, i caselli e gli impianti generali, e simili;

23. Attrezzature Tecnologiche, intese come gli impianti di gestione delle reti tecnologiche e di erogazione di servizi tecnologici, non inclusi in altri numeri del presente comma, quali centrali di trasformazione, di decompressione, di pompaggio e simili, impianti di depurazione, impianti di regolazione, adduzione, distribuzione e smaltimento delle acque, impianti per lo stoccaggio e/o il trattamento di rifiuti solidi, e simili, in ogni caso comprensivi degli elementi complementari, di servizio e di supporto specificamente richiesti.

Sono definiti:

23.1. Impianti tecnici di modesta entità le cabine elettriche, cabine di decompressione del gas e per l'acquedotto e simili;

24. Utilizzazioni Temporanee a cielo aperto;

24.1. Depositi a cielo aperto;

Intesi come spazi scoperti destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di materiali ferrosi, e simili;

Essi comprendono altresì piccole strutture amovibili e precarie per guardiole e servizi;

24.2. Iagoni di accumulo di reflui zootecnici ed industriali;

24.3. Cave a cielo aperto;

24.4. Discariche.

2. Per le destinazioni d'uso non considerate, o non espressamente considerate, nel precedente comma, si procede per analogia, assimilando la destinazione d'uso per cui è questione a quella, espressamente considerata, che presenta il massimo di similitudine quanto a tipo di attività, modalità d'uso degli spazi, ed effetti indotti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.

3. Le destinazioni d'uso per le varie zone di Prg sono indicate negli articoli del Titolo 2 "Disciplina delle Trasformazioni del Territorio".

Art.18

DISCIPLINA DELL'USO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

1. Ad ogni unità immobiliare compete una sola destinazione d'uso, da individuare nella classificazione di cui al precedente articolo 17.

2. L'attribuzione ad una unità immobiliare di una destinazione d'uso:

- a) E' sempre ammessa laddove le norme di zona indicano la destinazione come ammissibile senza limitazioni percentuali ovvero di tipologia edilizia e/o di ubicazione plano-altimetrica;
- b) E' ammessa purché rientrante nelle limitazioni in ordine alla percentuale specificata di superficie edificabile ovvero alla tipologia edilizia e/o alla ubicazione plano-altimetrica se le norme di zona specificano una o più di tali limitazioni.

3.L'attribuzione della destinazione d'uso alle unità immobiliari e/o unità funzionali di fabbricati rurali avviene esclusivamente mediante Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo edilizio ammesso dalle vigenti disposizioni normative.

4.Per l'accertamento della destinazione d'uso in atto delle unità immobiliari si applicano le disposizioni di cui al comma 30° dell'articolo 9.

5.Per le unità immobiliari urbane, le destinazioni d'uso debbono essere di norma individuate tra le seguenti: abitazioni ordinarie, abitazioni collettive, manifatture, commercio all'ingrosso, commercio al minuto, attività ricettive, attività direzionali, attività di erogazione diretta di servizi, strutture per l'istruzione, strutture associative, strutture religiose, strutture sanitarie, attrezzature tecnologiche.

6.Nelle Zone Residenziali sono, comunque, tassativamente escluse tutte le destinazioni d'uso che provochino rumori molesti e/o esalazioni nocive e/o odori sgradevoli.

Art.19

DESTINAZIONE D'USO DI SPAZI PER SERVIZI PUBBLICI E/O DI USO COLLETTIVO

1.Al fine del rispetto delle vigenti disposizioni in merito alle dotazioni di spazi per Servizi Pubblici e/o d'Uso Collettivo si intendono per:

a) Aree per attrezzature scolastiche e per l'infanzia le unità di spazio alle quali sono attribuite le destinazioni d'uso per: asili nido, scuole materne; scuole primarie, scuole secondarie inferiori;

b) Aree di attrezzature di interesse comune le unità di spazio alle quali sono attribuite le destinazioni d'uso per: case di riposo per anziani, pubbliche; ricoveri, pubblici; caserme; mercati all'ingrosso pubblici; mercati pubblici; uffici aperti al pubblico, pubblici; sedi espositive. pubbliche; biblioteche, pubbliche; strutture associative di quartiere; strutture religiose; strutture sanitarie, pubbliche; attrezzature tecnologiche, pubbliche;

c) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport le unità di spazio alle quali sono attribuite le destinazioni d'uso per: giardini aperti al pubblico, pubblici; parchi pubblici; impianti scoperti per la pratica sportiva; impianti coperti per la pratica sportiva; impianti per lo spettacolo sportivo;

d) Aree per parcheggi pubblici le unità di spazio alle quali sono attribuite le destinazioni d'uso per: spazi di sosta; parcheggi attrezzati scoperti pubblici; autorimesse pubbliche.

2.Ai fini del calcolo delle dotazioni di spazi per servizi pubblici e d'uso collettivo ed in relazione agli art. 4 e 5 del DM 1444/68 si intendono per:

a) Insediamenti Residenziali le unità di spazio alle quali sono attribuite le destinazioni d'uso per: abitazioni ordinarie; abitazioni specialistiche.

b) Insediamenti di carattere Industriale o ad essi assimilabili le unità di spazio alle quali sono attribuite le destinazioni d'uso per: artigianato ed industrie manifatturiere; cantieristica minore;

c) Insediamenti di carattere commerciale, direzionale e turistico, le unità di spazio alle quali sono attribuite le destinazioni d'uso per: artigianato di servizio; ricovero, manutenzione, riparazione (rimessaggio) e noleggio di natanti; ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli su gomma; artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; commercio all'ingrosso; commercio al minuto; attività ricettive; attività direzionali; uffici privati; studi professionali; centri di calcolo; sede di convegni; centri congressuali polivalenti, strutture ricreative.

CAPO 1.6

REQUISITI PRESTAZIONALI DEGLI IMMOBILI

Art.20

GENERALITÀ

1.Tutti gli immobili urbani, ad eccezione di quelli della zona A da sottoporre a Restauro e Risanamento Conservativo, devono corrispondere ai requisiti prestazionali urbanistici stabiliti dal presente Capo.

2.La conformità a tali requisiti, salvo che non sia diversamente specificato, deve essere assicurata integralmente quando siano attuate trasformazioni urbanistiche, trasformazioni dell'uso nonché trasformazioni edilizie consistenti in ampliamento, nuova costruzione e demolizione e ricostruzione.

3.Nel caso di trasformazioni relative al patrimonio edilizio esistente ovvero attuate in particolari contesti territoriali, le norme di zona possono differenziare i suddetti requisiti prestazionali.

4.I requisiti possono inoltre essere integrati e specificati nell'ambito di strumenti di pianificazione intermedia.

5.E vietato attuare il cambio di destinazione d'uso di locali destinati ad autorimessa senza il recupero e/o la costruzione di altro locale con la stessa destinazione nell'area di pertinenza del fabbricato.

6.Le rimesse per autovetture debbono avere i seguenti requisiti minimi:

-Lunghezza: m 5.00;

-Larghezza: m 2.50;

-Altezza: m 2.10.

Art.20-BIS

SPAZI PER LA SOSTA ED IL RICOVERO DI VEICOLI

1.Le aree pedonali ed i percorsi carrabili dei parcheggi (da distinguere in base ad apposita segnaletica orizzontale) devono essere complanari.

Nel caso di dislivello superiore a cm 2,5 devono prevedersi rampe di collegamento. La pendenza massima del parcheggio non deve superare il 5%.

I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi debbono essere indicati negli elaborati a corredo della domanda, presentata per ottenere le specifiche approvazioni.

Art.21

ALTEZZA DEGLI EDIFICI

L'altezza degli edifici è disciplinata dalle Norme di Zona. Nell'ambito dei comparti soggetti a pianificazione attuativa i limiti di altezza degli edifici è quella stabilita dallo strumento urbanistico di attuazione.

Art.22

DISTACCHI TRA EDIFICI

1.Fatte salve le specifiche prescrizioni di zona e le prescrizioni di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, tra pareti di edifici antistanti vanno rispettati distacchi come prescritti ai commi che seguono.

2.La distanza minima tra pareti di edifici di nuova costruzione e pareti prospicienti di edifici antistanti deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto (considerando anche quello da edificare) con un minimo di m 10,00.

Tale norma si applica sempre, anche quando le pareti che si fronteggiano non sono finestrate.

3.Qualora il fabbricato prospiciente il lotto edificabile sia stato legittimamente realizzato prima dell'adozione del presente P.R.G., ad una distanza dal confine inferiore alla metà della sua altezza massima, la nuova costruzione può fronteggiarla con una parete posizionata rispetto al confine ad una distanza minima pari a mt.5.00 e garantendo comunque una distanza minima assoluta tra i fabbricati non inferiore all'altezza del fabbricato più alto (ivi compreso quello da realizzare) ed in ogni caso mai inferiore a mt.10.00.

Tale norma non si applica qualora la distanza dal confine sia divenuta inferiore alla metà dell'altezza massima per frazionamento del lotto di pertinenza in data successiva a quella di costruzione dell'edificio.

4.La distanza minima tra nuovi fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata al servizio di singoli edifici o gruppi di edifici con un massimo di 4) deve corrispondere alla larghezza della sede stradale, comprendente, oltre la sede carrabile, i marciapiedi e le eventuali piste ciclabili, maggiorata di:

- mt 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a mt 7.00;
- mt 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt 7.00 e mt 15.00;
- mt 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt 15.00.

Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza del fabbricato più alto, così come disposto dall'art.9 del D.M. n°1444/68.

Art.23

DISTANZE MINIME DA LIMITI DI PROPRIETA E DI ZONA E DALLA VIABILITA

1.Fermo restando le distanze tra fabbricati così come indicate al precedente art.22 e le specifiche prescrizioni delle Norme di Zona, tra volumi edilizi ed i limiti di proprietà e di zona vanno rispettati distacchi come prescritti ai commi che seguono.

2.Il distacco minimo di un fabbricato di nuova costruzione, sia che abbia pareti finestrate oppure no, rispetto al confine del lotto libero da costruzioni deve essere pari alla metà dell'altezza del fronte prospettante il lotto stesso, fermo restando un distacco minimo assoluto di mt.5.00.

3.Il distacco minimo di un fabbricato di nuova costruzione rispetto al confine del lotto edificato su cui insiste un fabbricato con parete, finestrata o non finestrata, deve essere pari

alla metà dell'altezza del suo fronte prospettante, fermo restando un distacco minimo assoluto di m 5.00 ed una distanza minima tra edifici come specificato all'art.22.

4.I volumi edilizi di sopraelevazione di edifici legittimamente realizzati ed ultimati e/o legittimamente condonati prima dell'Adozione del presente PRG (22.09.1999) possono essere realizzati, in deroga alle distanze minime previste dal presente P.R.G. ed in deroga al lotto minimo, sull'ingombro planimetrico dell'edificio preesistente ovvero sulle strutture portanti sottostanti (pilastri, setti murari, etc.) ancorché non perimetrate da murature di tamponamento, con esclusione delle superfetazioni e delle costruzioni posticce illegittime, fermo restando il rispetto delle distanze minime dai confini pubblici e privati e tra fabbricati, previste dall'art. 9 del D.M. n°1444/68.

I volumi edilizi risultanti allo stato grezzo alla data di adozione del PRG, legittimamente realizzati ed ultimati e/o legittimamente condonati prima dell'Adozione del presente P.R.G., nonché quelli esistenti non realizzati senza titolo, ma in ogni caso riscontrati come sanabili in base alle norme vigenti all'epoca della commissione dell'abuso, già definiti perimetralmente ed in altezza con telaio in C.A., anche se ancora da tamponare, o da murature portanti, possono essere completati e/o sopraelevati anche in deroga alle distanze minime dai fabbricati previste dal presente P.R.G. ed in deroga al lotto minimo, a condizione che la tamponatura esterna del manufatto venga fatta ad una distanza di mt.5,00 dai confini privati, ad una distanza di mt. 3,00 dalle strade e di mt. 5,00 dai confini pubblici, e che l'altezza del manufatto sia quella assentita dal progetto ed in ogni caso non superiore a mt. 10,00.

5.L'accorpamento tra due o più edifici su lotti confinanti, aventi la medesima destinazione urbanistica, è in ogni caso possibile previo accordo tra le parti formalizzato con atto pubblico regolarmente registrato e trascritto, valevole per se, eredi ed aventi causa. Su tale atto pubblico le parti si impegneranno, inoltre alla redazione di un progetto organico che preveda, tra l'altro, la messa in opera di medesime finiture di facciata, di medesimi infissi e serramenti, di medesima tinteggiatura e medesime sistemazione esterne.

6.L'accorpamento di un edificio di nuova costruzione ad un edificio esistente è possibile alle condizioni e modalità previste dal Codice Civile e di seguito descritte:

- Con costruzione di muro in aderenza e senza appoggio al muro della proprietà confinante;
- Con comunione del muro di confine;
- Con semplice innesto nel muro confinante.

7.Il distacco minimo di un fabbricato di nuova costruzione, sia che abbia pareti finestrate oppure no, dai limiti di zona, deve essere in ogni caso come minimo pari alla metà dell'altezza del fronte prospettante, fermo restando un distacco minimo assoluto di mt. 5.00. Tuttavia qualora il terreno ubicato oltre il limite urbanistico di zona appartenga allo stesso proprietario e, contemporaneamente, non sia destinato all'uso pubblico e/o all'esproprio, il distacco del costruendo fabbricato da tale limite potrà essere ridotto fino a zero.

8. La distanza minima dei fabbricati da strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata al servizio di singoli edifici o gruppi di edifici in numero massimo di 4) deve essere minimo pari a:

- mt 5.00 se prospicienti strade di larghezza inferiore a mt 7.00;
- mt 7,50 se prospicienti strade di larghezza compresa tra mt 7.00 e mt 15.00;
- mt 10.00 se prospicienti strade di larghezza superiore a mt 15.00.

9.Nelle zone di PRG in cui l'edificazione è consentita tramite intervento diretto, nel caso in cui almeno il 70% dei lotti edificatori lungo il fronte strada del singolo isolato (porzione di territorio delimitata da quattro strade) interessato dalla previsione di intervento di nuova costruzione risulti già edificato, il fronte del fabbricato prospiciente la sede stradale può essere ubicato sull'allineamento medio prevalente degli edifici esistenti sul fronte strada stesso, compreso tra due intersezioni di strade pubbliche.

10. All'interno del centro abitato, la distanza minima delle recinzioni di qualsiasi natura e consistenza, dal limite della carreggiata ovvero da spazi di sosta, da rispettare nella costruzione, non può essere inferiore a m 1.50. All'esterno del centro abitato valgono le disposizioni del Nuovo Codice della Strada.

11. In caso di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione integrale, avente per oggetto fabbricati in difetto di distacco dalla viabilità pubblica, è consentito l'arretramento dell'edificio dal ciglio stradale anche senza il raggiungimento del distacco minimo di zona, fermo restando il rispetto dei distacchi minimi di PRG dai confini privati.

TITOLO 2

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO

CAPO 2.1

ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Art.24

ARTICOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

1. Il territorio comunale è articolato, in relazione agli obiettivi, ai contenuti ed alle modalità delle trasformazioni territoriali ed urbane, nelle seguenti zone:

1.ZONE PER SERVIZI PUBBLICI

- F1. Zona per Attrezzature Civili di Interesse Comune;
- F2. Zona per Attrezzature Scientifico-Culturali;
- F3. Zona per l'Istruzione;
- F4. Zona a Verde Naturale e Attrezzato;
- F5. Zona a Verde Sportivo;
- F6. Zona per Parcheggi Pubblici;
- F7. Zona Cimiteriale.

2.ZONE DI INTERESSE NATURALE

- Zona per Attrezzature Balneari e di Pesca;
- Zona a Verde Privato Vincolato;
- Zona dei Corsi d'Acqua;
- Zona Boschiva.

5.ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

5.1.ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

- A. Centro Storico;
- B1. Zona Residenziale Ambito Urbano;
- B2. Zona Residenziale Ambito Collinare;
- B3. Edifici da Conservare e/o da Restaurare.

5.2.ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

- C1. Zona Residenziale Ambito Urbano;
- C2. Zona Residenziale Ambito Collinare;
- C3. Zona P.E.E.P. Ambito Collinare.

6.LOTTIZZAZIONI

- Lottizzazioni Attuate;
- Lottizzazioni Approvate.

7.ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICI

- Zona Alberghiera esistente;
- Zona Alberghiera di Previsione;
- Zona per Campeggi, Attrezzature Private per Sport, Tempo Libero e Ricreative;
- Zona per Attrezzature Private per Sport, Tempo Libero e Ricreative.

8.ZONE PRODUTTIVE

- D1.Zona Industriale Esistente;
- D2.Zona Industriale Esistente in Ambito Urbano da Riqualificare;
- D3.Zona Industriale di Espansione;
- D4.Zona Industriale di Espansione - P.I.P..

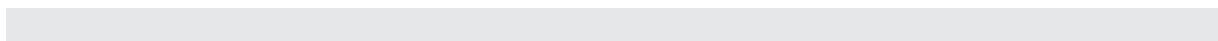
- E1.Zona Agricola;
- E2.Zona a Verde Agricolo;
- E3.Edifici Rurali da destinare ad altri Usi.

9.ZONE DI RISPETTO

- Zona di Rispetto Stradale, Fluviale, Cimiteriale, Linee Elettriche e Gasdotti.
- Mercato;
- Stazioni di Servizio.

2.Le zone suddette sono a loro volta articolate a seconda della specifica disciplina prevista per le differenti porzioni del territorio in ciascuna di essa comprese.

3.Sono inoltre individuate le aree di uso pubblico e generale, le zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78 ed i vincoli e perimetri con funzioni specifiche.



CAPO 2.1.

F - ZONE PER SERVIZI PUBBLICI

Art.25

ARTICOLAZIONE DELLE ZONE "F"

1. Sono le Aree e le Zone per le Attrezzature, gli Impianti e gli Spazi Pubblici la cui proprietà è pubblica o la diviene, previa acquisizione da parte dell'Ente, in attuazione delle previsioni del P.R.G., la cui fruizione è estesa a tutta la collettività e la cui gestione è affidata alla Pubblica Amministrazione, o, a particolari condizioni, ai Privati.

2. In funzione della specifica destinazione di Piano e della disciplina prevista, sono articolate in:

F1. Zona per Attrezzature Civili di Interesse Comune;

F2. Zona per Attrezzature Scientifico-Culturali;

F3. Zona per l'Istruzione;

F4. Zona a Verde Naturale e Attrezzato;

F5. Zona a Verde Sportivo;

F6. Zona per Parcheggi Pubblici;

F7. Zona Cimiteriale.

Art.26

DISCIPLINA GIURIDICA DELLE AREE

DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI E VIABILITA'

DECADENZA DEL VINCOLO

MODALITA' DI ACQUISIZIONE ALTERNATIVE ALL'ESPROPRIO

1. Al fine di garantire la permanenza nel tempo delle previsioni del P.R.G. inerenti le Aree per Servizi Pubblici e le Aree per la Viabilità, e, quindi, di assicurare nel tempo alla collettività il soddisfacimento delle relative esigenze, nonché di favorire forme di acquisizione delle suddette aree con modalità alternative all'esproprio vantaggiose sia per l'Ente che per i Privati, nei casi di cui ai successivi commi, si applicano le disposizioni di seguito specificate.

2. DECADENZA DEL VINCOLO

L'acquisizione da parte dell'Ente delle Aree destinate alle Zone destinate a Servizi Pubblici e Viabilità avviene, di norma, con le procedure di esproprio in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia.

Trascorsi 5 anni dall'approvazione del P.R.G., senza che l'Ente abbia proceduto ad espropriare o ad approvare il Progetto dell'opera pubblica, avviene che:

a) Le aree che risultano ubicate, per una superficie superiore al 50% dell'intera superficie perimetrata sul P.R.G., all'interno del perimetro del Centro Edificato (delimitato sull'apposita Tavola di Piano), assumono una capacità edificatoria pari a 0,1 mq/mq per i primi 1000 mq di superficie dell'area stessa, e pari a mq 0,025 mq/mq per la superficie eccedente il limite di cui sopra, che i proprietari possono sfruttare per la costruzione di edifici residenziali, mediante asservimento e trasferimento della capacità edificatoria a vantaggio di lotti edificatori a destinazione residenziale, contigui o situati nelle immediate vicinanze, appartenenti agli stessi

proprietari, o ad altri acquirenti, cumulando la capacità edificatoria di cui sopra alla capacità edificatoria specifica del lotto di supporto, fermo restando, comunque, il rispetto, all'interno del lotto di supporto, degli altri parametri urbanistici ed edilizi di riferimento.

b) Le aree che risultano ubicate, per una superficie superiore al 50% dell'intera superficie perimetrata sul P.R.G., all'esterno del perimetro del Centro Edificato (delimitato sull'apposita Tavola di Piano) assumono per l'intera estensione la stessa capacità edificatoria prevista per la Zona Agricola (0,01 mq/mq per la residenza - fino ad un massimo di Se pari a mq 265 - e 0,015 mq/mq per gli annessi - fino ad un massimo di Se pari a mq 600), risultando la stessa la più coerente con la vocazione peculiare del terreno, che i proprietari possono sfruttare per la costruzione di edifici rurali e relativi annessi agricoli, mediante asservimento e trasferimento della capacità edificatoria a vantaggio di terreni a destinazione agricola, contigui o situati nelle immediate vicinanze, appartenenti agli stessi proprietari, o ad altri acquirenti, cumulando la capacità edificatoria di cui sopra alla capacità edificatoria specifica del lotto agricolo di supporto, fermo restando, comunque, il rispetto, all'interno del lotto di supporto, degli altri parametri urbanistici ed edilizi di riferimento.

3. L'acquisto capacità edificatoria di cui sopra dovrà comunque essere appositamente certificata dall'Ente, il quale avrà cura di annotare in un apposito registro gli estremi del Permesso di Costruire con la quale è stata attuato il trasferimento e l'asservimento della capacità edificatoria a vantaggio di altri terreni.

4. In nessun caso, comunque, la capacità edificatoria acquisita per il decorrere di cinque anni dalla data di approvazione del P.R.G., potrà essere sfruttata entro le aree stesse, individuate dal P.R.G. con destinazione a Servizi Pubblici e Viabilità, al fine di conservare le stesse libere da costruzioni, e consentire al Comune, in qualsiasi momento, di poter pervenire all'acquisizione mediante esproprio, pagando la relativa indennità di legge, o mediante i meccanismi specificati al comma successivo, anche dopo che sia stata sfruttata la capacità edificatoria acquisita dalle aree stesse a causa della mancata acquisizione da parte dell'Ente entro i cinque anni dalla data di approvazione del P.R.G.

5.CESSIONE GRATUITA DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI

L'aumento di capacità edificatoria dei lotti, derivante dalla cessione di aree pubbliche, dovrà essere supportata da un contestuale aumento di dotazione di standard urbanistici di zona- ai sensi dell'art.3 del D.M. 1444/68 – tale da contenere l'aumento del carico insediativo; vanno, inoltre, rispettati i limiti di densità edilizia di cui all'art. 7 del citato D.M. 1444/68.

Resta vincolante la cessione dell'intera area di proprietà da parte del singolo proprietario.

In tal caso valgono le seguenti disposizioni:

a) Le aree che risultano ubicate, per una superficie non inferiore al 50% dell'intera superficie perimetrata sul P.R.G., all'interno del perimetro del Centro Edificato (delimitato sull'apposita Tavola di Piano) assumono una capacità edificatoria pari a 0,45 mq/mq per i primi 1000 mq di superficie dell'intera area, da ripartire in percentuale alle quote di proprietà della stessa, e pari a mq 0,10 mq/mq per la superficie eccedente il limite di cui sopra;

b) Le aree che risultano ubicate, per una superficie non inferiore al 50% dell'intera superficie perimetrata sul P.R.G., all'esterno del perimetro del Centro Edificato (delimitato sull'apposita Tavola di Piano) assumono una capacità edificatoria pari a 0,2 mq/mq per i primi 1000 mq di superficie dell'intera area, da ripartire in percentuale alle quote di proprietà della stessa, e pari a mq 0,025 per la superficie eccedente il limite di cui sopra.

6.CESSIONE GRATUITA DELLE AREE PER VIABILITÀ PUBBLICA VEICOLARE O PEDONALE

I proprietari di lotti contigui ad aree destinate a Viabilità Veicolare o Pedonale di Previsione o di Ampliamento (con esclusione di quelle aree destinate a Viabilità ricomprese nelle zone di espansione), nel caso in cui:

a) Cedano gratuitamente le suddette aree di viabilità al Comune, potranno usufruire di una superficie edificabile aggiuntiva pari al 50% di quella che risulterebbe applicando l'indice di zona sulle aree a destinazione pubblica medesime, compatibilmente col rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi del lotto su cui tale superficie edificabile aggiuntiva potrà essere sfruttata;

b) Cedano gratuitamente le suddette aree di viabilità al Comune, impegnandosi ad attrezzarle come da progetto del Comune, potranno usufruire di una superficie edificabile aggiuntiva pari al 100% di quella che risulterebbe applicando l'indice di zona del lotto di supporto, sulle aree a destinazione pubblica medesime, compatibilmente col rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi del lotto su cui tale superficie edificabile aggiuntiva potrà essere sfruttata.

L'impegno ad attrezzare le suddette aree come da progetto del Comune, e secondo le modalità ed i tempi dal medesimo indicati, andrà formalizzato nell'atto pubblico di cessione gratuita dell'area e garantita da apposita polizza fidejussoria.

7.L'Accordo tra Privato ed Ente per la cessione gratuita dell'Area e lo sfruttamento della acquisita capacità edificatoria nei limiti di cui al comma precedente deve essere formalizzato mediante atto pubblico registrato e trascritto nelle forme di Legge.

8.CUMULO CAPACITÀ EDIFICATORIA

L'Accordo tra Privato ed Ente per la cessione gratuita dell'area e lo sfruttamento della acquisita capacità edificatoria da parte del privato nei limiti di cui al comma 5 può essere attuato anche dopo che siano trascorsi 5 anni dalla data di approvazione del P.R.G..

In tal caso la capacità edificatoria acquisita mediante l'accordo e la cessione gratuita dell'area si cumula con la capacità edificatoria acquisita dall'area, secondo i limiti di cui al comma 2, per il decorrere dei cinque anni.

Art.27

F1.ZONE PER ATTREZZATURE CIVILI DI INTERESSE COMUNE

1.Sono le Aree destinate ad Attrezzature a servizio del sistema residenziale e/o produttivo, dell'intera città e del territorio ad essa circostante, individuate sulle tavole del P.R.G.

2.Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

case di riposo per anziani, ricoveri, caserme, uffici pubblici, sedi espositive, biblioteche, cinema, teatri, auditorium, palestre, palazzetti per lo sport, campi sportivi, strutture associative di quartiere, mercati rionali o all'ingrosso, attività direzionali, attività di erogazione diretta di servizi, scuole secondarie superiori, scuole di formazione professionale, strutture culturali, centri di ricerca scientifica, strutture ricreative, strutture religiose, strutture sanitarie, centri sociali, terminal autocorriere, attrezzature tecnologiche urbane.

3.Le aree da destinarsi a parcheggio interno devono essere dimensionate in rapporto al numero di utenti che possono contemporaneamente fruire delle attrezzature, con un minimo del 10% della superficie dell'area.

Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie, libere dai percorsi veicolari e pedonali interni, devono essere destinate a giardini aperti al pubblico.

4.In tali Zone le previsioni del P.R.G. si attuano per intervento edilizio diretto esteso all'intera superficie, applicando alla medesima i parametri derivanti da specifiche disposizioni di legge relative alla varie tipologie di strutture, nonché rispettando le disposizioni sulle distanze tra i fabbricati e dai confini privati previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

5.L'intervento può essere di iniziativa pubblica o privata, così come la gestione dell'impianto realizzato.

Nel caso di intervento ad iniziativa pubblica l'intervento si attua mediante approvazione del progetto dell'opera da parte dell'Ente ai sensi dell'art.58 del DPR 327/01, equivalente a dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle opere previste.

Nel caso di intervento e relativa gestione, per un periodo stabilito, da parte di Privati o Enti proprietari, l'intervento si attua mediante Permesso di Costruire.

6.L'area delimitata sulla cartografia di PRG con la simbologia di cui alle "Zone per Attrezzature Civili di interesse comune " e contemporaneamente munita del simbolo grafico indicante il "Canile Municipale", potrà essere destinata unicamente a tale destinazione d'uso, con esclusione di tutte le altre normalmente ammesse nelle Zone "F1".

7.L'area delimitata sulla cartografia di PRG con la simbologia di cui alle "Zone per Attrezzature Civili di interesse comune " e contemporaneamente munita del simbolo alfabetico indicante "Piattaforma Ecologica", potrà essere destinata unicamente a tale destinazione d'uso, con esclusione di tutte le altre normalmente ammesse nelle Zone "F1".

Art.28

F2.ZONE PER ATTREZZATURE SCIENTIFICO-CULTURALI

1.Sono le Aree destinate ad Attrezzature scientifico-culturali a servizio del sistema residenziale dell'intera città e del territorio ad essa circostante, individuate sulle tavole del P.R.G.

2.Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

sedi espositive, biblioteche, cinema, teatri, auditorium, centri di ricerca scientifica, strutture scientifiche e culturali di vario tipo.

3.Le aree da destinarsi a parcheggio interno devono essere dimensionate in rapporto al numero di utenti che possono contemporaneamente fruire delle attrezzature, con un minimo del 10% della superficie dell'area.

Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie, libere dai percorsi veicolari e pedonali interni, devono essere destinate a giardini aperti al pubblico.

4.In tali Zone le previsioni del P.R.G. si attuano per intervento edilizio diretto esteso all'intera superficie, applicando alla medesima i parametri derivanti da specifiche disposizioni di legge relative alla varie tipologie di strutture, nonché rispettando le disposizioni sulle distanze tra i fabbricati e dai confini privati, previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

5.L'intervento può essere di iniziativa pubblica o privata, così come la gestione dell'impianto realizzato.

Nel caso di intervento ad iniziativa pubblica l'intervento si attua mediante approvazione del progetto dell'opera da parte dell'Ente ai sensi dell'art.58 del DPR 327/01, equivalente a dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle opere previste.

Nel caso di intervento e relativa gestione, per un periodo stabilito, da parte di Privati o Enti proprietari, l'intervento si attua mediante Permesso di Costruire.

6.Nel caso in cui tali aree ricadano nelle Zone classificate come **A1d1, A3, A1c2** dal Piano Paesistico Regionale, le opere previste sono soggette a Valutazione di Impatto Ambientale.

Art.29
F3.ZONE PER L'ISTRUZIONE

1. Sono le Aree destinate ad ospitare Istituti Scolastici della scuola dell'obbligo. Comprendono il sedime vero e proprio degli edifici ed i vari spazi di pertinenza dei medesimi.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

Asili Nido, Scuole Materne, Scuole Elementari, Scuole Medie dell'obbligo.

3. Le aree da destinarsi a parcheggio per il pubblico, da ubicare di preferenza all'esterno della recinzione, devono essere dimensionate in rapporto al numero di utenti che possono contemporaneamente fruire delle attrezzature, con un minimo del 10% della superficie dell'Area.

Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie, libere dai percorsi veicolari e pedonali interni, devono essere destinate a verde naturale e verde attrezzato per lo sport.

4. In tali Zone le previsioni del P.R.G. si attuano per iniziativa pubblica per intervento edilizio diretto esteso all'intera superficie, applicando alla medesima i parametri derivanti da specifiche disposizioni di legge relative alla varie tipologie di strutture, nonché rispettando le disposizioni sulle distanze tra i fabbricati e dai confini privati, previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art.30
F4.ZONE A VERDE NATURALE ED ATTREZZATO

1. Sono le aree destinate alla realizzazione di spazi di verde pubblico a livello di unità di vicinato, di parchi di settore a servizio delle aree residenziali limitrofe, di spazi attrezzati per il gioco e lo sport a livello urbano e locale, di impianti per lo sport e per lo spettacolo.

2. Le trasformazioni fisiche e funzionali ammesse sono esclusivamente quelle volte alla manutenzione ed al potenziamento degli spazi, degli impianti e delle attrezzature esistenti ed alla realizzazione di nuove unità secondo le previsioni di PRG.

3. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: giardini aperti al pubblico attrezzati per il gioco e lo svago, parchi, impianti scoperti per la pratica sportiva, impianti coperti per la pratica sportiva, impianti scoperti per lo spettacolo, la musica, la cultura ed il divertimento, impianti coperti per lo spettacolo, la musica, la cultura ed il divertimento.

Le aree libere da attrezzature, parcheggi (da prevedere nella misura non superiore al 10% della superficie territoriale delle singole aree) e viabilità pedonale, vanno sistemate a verde ed opportunamente piantumate.

4. È, inoltre, ammessa la realizzazione di attrezzature complementari e di supporto con le seguenti destinazioni d'uso: commercio al minuto di prodotti alimentari e di bevande; bar, caffè, gelaterie, birrerie, trattorie, sedi espositive.

La realizzazione di tali strutture dovrà avvenire di preferenza con elementi di tipo prefabbricato di facile amovibilità, preferibilmente in legno e/o con tipologie architettoniche e strutture edilizie compatibili con la destinazione d'uso a verde delle aree e che bene si integrano nel contesto dell'ambiente, ed in ogni caso con l'obbligo di non arrecare danno alla libera fruizione del verde urbano, alle alberature esistenti ed alle caratteristiche panoramiche ed ambientali.

5. Le costruzioni pertinenti alle destinazioni d'uso di cui al comma 4 potranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti parametri:

-Indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 50 \text{ mq/ha}$;

-Altezza delle costruzioni: $H=3.50$ m;

-Distanza dai confini privati: m 5.00;

6.Gli Impianti coperti per la pratica sportiva, per lo spettacolo, la musica, la cultura ed il divertimento, sono ammessi unicamente entro le aree aventi una estensione minima di Ettari 3.00, e nel rispetto dei seguenti parametri:

-Indice di utilizzazione Fondiaria: $U_f = 150$ mq/ha;

-Altezza delle costruzioni: $H=5.50$ m, ad eccezione di particolari strutture sportive, culturali, musicali, di svago etc. che potranno avere l'altezza strettamente necessaria per l'esecuzione delle attività cui sono destinate;

-Distanza dai confini privati: m 5.00;

-Rapporto di Copertura: $Q=30\%$.

7.La realizzazione degli Impianti di cui al comma 6 è esclusa nelle porzioni di aree ricadenti nelle Zone classificate come **A1, A1d1, A3, A1c2** dal Piano Paesistico Regionale e nelle porzioni di aree ricadenti nella Zone definite dallo Studio Geologico come "Classe 4 - Aree ad elevato rischio geologico", come risultano rispettivamente dalle Tavole di contrasto PRG/PRP e PRG/Se.Geologico (Tavola della Fattibilità).

8.In tali Zone le previsioni del P.R.G. si attuano per iniziativa pubblica o privata per mezzo di apposito Piano Particolareggiato esteso all'intera superficie dell'area perimetrata.

9.Nel caso di INTERVENTO AD INIZIATIVA PUBBLICA l'intervento si attua mediante approvazione del Piano Particolareggiato e successiva approvazione del progetto delle opere in esso previste, da parte dell'Ente, ai sensi dell'art.58 del DPR 327/01, equivalente a dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle opere previste.

In tal caso le varie attrezzature previste ai commi 4 e 6 potranno:

a) Essere realizzate direttamente dal Comune ed affidate in gestione a Privati tramite Concessione Demaniale del manufatto e dell'area di sedime, mediante apposite procedure che assicurino la trasparenza e l'imparzialità delle assegnazioni, e dietro pagamento di un canone annuale che sarà stabilito dall'Amministrazione Comunale;

b) Essere realizzate direttamente dai Privati assegnatari delle aree di sedime. In tal caso il canone annuo da corrispondere al Comune per la concessione dell'area è ridotto di una percentuale che sarà stabilita dall'Amministrazione Comunale.

10.Nel caso di INTERVENTO DA PARTE DI PRIVATI O ENTI PROPRIETARI e relativa gestione delle aree e degli impianti da parte dei medesimi per un periodo stabilito, l'intervento si attua mediante presentazione da parte dei privati stessi di apposito Piano Particolareggiato esteso all'intera superficie dell'area perimetrata.

Art.31

F5.ZONE A VERDE SPORTIVO

1.Sono le aree destinate alla realizzazione di impianti per lo sport e per lo spettacolo.

2.Le trasformazioni fisiche e funzionali ammesse sono esclusivamente quelle volte alla manutenzione ed al potenziamento degli spazi, degli impianti e delle attrezzature esistenti ed alla realizzazione di nuove unità secondo le previsioni di PRG.

3.Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: impianti scoperti per la pratica sportiva agonistica, impianti coperti per la pratica sportiva agonistica, impianti scoperti per lo spettacolo sportivo, la musica, la cultura ed il divertimento, impianti coperti per lo spettacolo sportivo, la musica, la cultura ed il divertimento.

Le aree libere da attrezzature, parcheggi (da prevedere nella misura non inferiore al 10% e non superiore al 20% della superficie territoriale delle singole aree, in relazione al numero stimato di possibili utenti) e viabilità pedonale, vanno sistemate a verde ed opportunamente piantumate.

4.È, inoltre, ammessa la realizzazione di attrezzature complementari e di supporto con le seguenti destinazioni d'uso: commercio al minuto di prodotti alimentari e di bevande, bar, caffè, gelaterie, birrerie, trattorie, sedi espositive.

La realizzazione di tali strutture è comunque ammessa unicamente contemporaneamente alla realizzazione degli impianti principali, ed in nessun caso distintamente da essi.

La realizzazione di tali strutture dovrà avvenire di preferenza con elementi di tipo prefabbricato di facile amovibilità, preferibilmente in legno e/o con tipologie architettoniche e strutture edilizie compatibili con la destinazione d'uso a verde delle aree e che bene si integrano nel contesto dell'ambiente, ed in ogni caso con l'obbligo di non arrecare danno alla libera fruizione del verde urbano, alle alberature esistenti ed alle caratteristiche panoramiche ed ambientali.

Esse potranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti parametri:

-Indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 50 \text{ mq/ha}$;

-Altezza delle costruzioni: $H = 3.50 \text{ m}$;

-Distanza dai confini pubblici e privati: $m \ 5.00$;

5.In tali Zone le previsioni del P.R.G. si attuano per intervento edilizio diretto esteso all'intera superficie, applicando alla medesima i parametri derivanti da specifiche disposizioni di legge relative alla varie tipologie di impianti, nonché rispettando le disposizioni sulle distanze tra i fabbricati e dai confini privati previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

6.L'intervento può essere di iniziativa pubblica o privata, così come la gestione dell'impianto realizzato.

Nel caso di intervento ad iniziativa pubblica l'intervento si attua mediante approvazione del progetto dell'opera da parte dell'Ente ai sensi dell'art.58 del DPR 327/01, equivalente a dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle opere previste.

Nel caso di intervento e relativa gestione, per un periodo stabilito, da parte di Privati o Enti proprietari, l'intervento si attua mediante Permesso di Costruire.

Art.32

F6.ZONE PER PARCHEGGI PUBBLICI

1.Sono le Aree destinate alla realizzazione di Parcheggi pubblici per autoveicoli e comprendono sia lo spazio destinato alla sosta vera e propria, sia gli spazi di manovra, le banchine pedonali, le aiuole, e quant'altro effettivamente funzionale all'area di parcheggio.

2.Nei Parcheggi di nuova realizzazione si dovranno prevedere i marciapiedi per lo smistamento dei pedoni, aiuole, banchine, alberature, etc.

3.I Parcheggi possono essere realizzati, a seconda delle condizioni e delle necessità, a raso in superficie, con strutture pluripiano e con strutture interrato in combinazione con soluzioni a raso e/o pluripiano.

Le soluzioni pluripiano possono comprendere al loro interno anche le eventuali attrezzature di custodia, attività di assistenza e servizio alla mobilità (officine di riparazione, lavaggio, etc.), nonché altre attrezzature connesse alla viabilità e ad essa complementari (commercio al minuto di prodotti alimentari e di bevande, commercio al minuto di accessori per auto, bar,

autogrill; etc.), nonché, nell'ambito dell'area destinata a Parcheggio, eventuali spazi ed attrezzature per la distribuzione di carburante.

Le eventuali attrezzature summenzionate, realizzate all'interno della struttura pluripiano, possono comunque occupare una Superficie Edificabile non superiore al 25% dell'intera Superficie Edificabile fuori terra della struttura stessa.

4.Le strutture pluripiano potranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti parametri:

-Altezza fuori terra: $H=13,50$ m;

-Distanza dai confini pubblici : m 3.00;

-Distanza dai fabbricati e dai confini privati: in conformità a quanto previsto agli Art.22 e 23.

-Rapporto di Copertura: $Q=40\%$

La restante area non occupata dalla struttura, dai percorsi di accesso e dagli spazi ed attrezzature per la distribuzione di carburante, dovrà essere sistemata a verde ed opportunamente piantumata.

5.La realizzazione di parcheggio pluripiano e/o interrati è esclusa nelle porzioni di aree ricadenti nelle Zone classificate come A1, A1d1, A3, A1c1 dal Piano Paesistico Regionale e nelle porzioni di aree ricadenti nella Zone definite dallo Studio Geologico come "Classe 4 - Aree ad elevato rischio geologico", come risultano anche, rispettivamente, dalle Tavole di contrasto PRG/PRP e PRG/St.Geologico.

In tal caso, pertanto, è ammessa unicamente la realizzazione di parcheggi di superficie a raso.

Nel caso in cui tali aree ricadano nella Zone definite dallo Studio Geologico come "Classe 3 - Aree a consistente rischio geologico" la realizzazione di parcheggio pluripiano e/o interrati e' subordinata a Studi Geologici di dettaglio condotti in conformità alle vigenti disposizioni di legge.

6.In tali Zone le previsioni del P.R.G. si attuano per intervento edilizio diretto esteso all'intera superficie.

L'intervento può essere di iniziativa pubblica o privata, così come la gestione dell'impianto realizzato.

7.Nel caso di intervento ad iniziativa pubblica l'intervento si attua mediante approvazione del progetto dell'opera da parte dell'Ente ai sensi dell'art.58 del DPR 327/01, equivalente a dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle opere previste.

8.Nel caso di intervento da parte di Privati o Enti proprietari, la proprietà dell'area e della struttura, potranno comunque rimanere dei Privati, così come la gestione della struttura stessa, dovendosi però, in tal caso, prevedere l'assoggettamento a servitù di uso pubblico dell'area stessa e della realizzanda struttura, da trascrivere nei Pubblici Registri Immobiliari.

In tal caso, comunque, il rilascio del Permesso di Costruire e' subordinato alla stipula di apposita Convenzione con il Comune nella quale siano previsti i seguenti contenuti minimi:

a) La realizzazione, a cura e spese del Privato, delle attrezzature accessorie, delle relative costruzioni di pertinenza, degli spazi verdi, nel rispetto globale di tutte le prescrizioni di PRG;

c) Le modalità di conduzione della gestione con la specificazione, in particolare, degli orari di apertura al pubblico, delle modalità di accesso agli impianti e delle tariffe applicate;

d) L'eventuale corrispettivo annuo da corrispondere al comune in funzione delle modalità di realizzazione dell'impianto, del tipo di impianto e delle tariffe applicate;

e) Le penalità a carico del Privato, da corrispondere all'Ente, nel caso di inadempienze e/o di contravvenzione agli accordi stipulati;

f) Le modalità di eventuale cessione a terzi e/o successione nella gestione degli impianti;

g) L'assoggettamento a servitù di uso pubblico dell'area stessa e del realizzando impianto, da trascrivere nei Pubblici Registri Immobiliari.

h) L'impegno, nel caso di strutture pluripiano a destinare almeno un piano al parcheggio libero e gratuito, e, nel caso di strutture interrato, a destinare al parcheggio libero e gratuito la copertura posta in superficie.

Art.33

ZONA CIMITERIALE

1. Riguarda le aree comprese entro la fascia di rispetto indicata nelle cartografie di piano, pari ad un raggio di mt.200 rispetto al perimetro esterno del cimitero esistente e relativo ampliamento. La stessa è normata dal successivo art. 87.

CAPO 2.2.

ZONE DI INTERESSE NATURALE

Art.34

ZONE DI INTERESSE NATURALE

1. Sono le zone destinate alla salvaguardia dell'ambiente naturale ed eventualmente destinate ad una utilizzazione d'uso che non contrasti con le esigenze di tutela dell'ambiente stesso. In queste zone è da tutelare la morfologia del suolo, del sistema idrogeologico, della vegetazione.

2. Esse sono articolate in:

- Zona per Attrezzature Balneari e di Pesca;
- Zona a Verde privato Vincolato;
- Zona dei corsi d'acqua;
- Zona Boschiva.

Art.35

ZONA PER ATTEZZATURE BALNEARI E DI PESCA

1. Comprende la fascia di arenile dal torrente Piomba sino al limite Nord del territorio Comunale, destinata alla balneazione.

2. Le trasformazioni fisiche consentite sono unicamente quelle orientate:

- Alla riqualificazione fisica del litorale e alla sua difesa naturale;
- Al recupero, mediante interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, dei manufatti esistenti;
- Alla installazione di manufatti amovibili a carattere provvisorio al servizio della balneazione.

3. Sono consentite unicamente le seguenti destinazioni d'uso: pubblici esercizi di vendita e consumo di alimenti e bevande, attrezzature per la balneazione, la pesca sportiva e da diporto, impianti scoperti per la pratica sportiva, giardini pubblici, verde pubblico, parcheggi attrezzati di superficie.

4. I manufatti amovibili di carattere provvisorio al servizio di essa dovranno essere collocati in quantità e in maniera tale da non ostacolare il libero accesso al mare.

Le cubature e le superfici massime ammissibili e la disposizione planimetrica dei manufatti, nonché la suddivisione della fascia balneare in unità di gestione, sono definiti dal Piano Particolareggiato vigente.

5. Successivi atti di regolamentazione esecutiva delle aree ricadenti nella fascia suddetta potranno modificare l'assetto previsto dai piani particolareggiati vigenti, nel rispetto delle limitazioni indicate nei precedenti commi.

Tali atti di regolamentazione esecutiva potranno includere al loro interno tutte le aree pubbliche o demaniali limitrofe all'ambito costiero stesso.

6. Nell'ambito delle pinete esistenti non sono consentiti interventi edilizi e né la installazione di manufatti amovibili. Sono consentiti unicamente la ripiantumazione e il potenziamento della flora esistente.

Art.36

ZONA A VERDE PRIVATO VINCOLATO

1.Sono le zone destinate al mantenimento ed allo sviluppo del verde per parchi e giardini privati, caratterizzate da un particolare valore naturalistico ed ambientale, nonché da un particolare valore architettonico-culturale degli edifici ivi esistenti.

2.Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici esistenti sono quelle ammesse per le Zone Residenziali.

3.Gli edifici ricadenti in tali zone potranno essere interessati unicamente da interventi di:

- Manutenzione Ordinaria;
- Manutenzione Straordinaria;
- Opere interne;
- Restauro e Risanamento Conservativo;
- Risanamento Igienico;
- Cambio di destinazione d'uso;
- Frazionamento;
- Ristrutturazione, anche mediante demolizione e ricostruzione;
- Frazionamento dell'immobile, della sola parte a destinazione residenziale, con la condizione che la "Se" di ogni unità immobiliare così ottenuta non sia inferiore a mq 100. In ogni caso, tutte le "Se" non residenziali esistenti, possono essere destinate a pertinenze delle unità immobiliari create.

4.I Progetti relativi alla ristrutturazione (senza demolizione e ricostruzione) dei fabbricati ricadenti nella zona a "Verde Privato Vincolato", possono prevedere un aumento di volume non superiore al 2,5% del volume esistente, qualora ricorra la necessità di completare le parti lasciate incompiute nel tempo e comunque di migliorare i prospetti riequilibrando anche la volumetria del fabbricato.

5.In ogni caso, per gli interventi da eseguirsi nell'ambito di edifici assoggettati a vincolo storico-monumentale (ex L.1089/39) occorre sempre il preventivo nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Storici ed Artistici per l'Abruzzo.

Art.37

ZONA DEI CORSI D'ACQUA

Sono le zone attualmente occupate dai corsi d'acqua indicate dal P.R.G. e dalle limitrofe aree golenali.

In tali zone e' vietato qualunque intervento tranne quelli necessari per la regolazione del regime idrico e per la messa in sicurezza dei siti.

Art.38

ZONA BOSCHIVA

Comprende le zone caratterizzate da una intensa vegetazione di tipo boschivo meritevole di tutela ambientale.

Sono consentite unicamente le trasformazioni fisiche e funzionali volte alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestali e di riforestazione con essenze indigene o naturalizzate e quelle volte alla difesa del suolo sotto l'aspetto-idrogeologico qualora positivamente verificate attraverso studio di compatibilità ambientale.

CAPO 2.3

ZONE STRADALI E FERROVIARIE

Art.39

AREE PER ZONE STRADALI E FERROVIARIE

1. Le aree per Zone Stradali e Ferroviarie comprendono le infrastrutture per la circolazione veicolare, i percorsi riservati per pedoni e cicli, gli impianti per mezzi di trasporto in sede propria, nonché le pertinenze e le superfici adiacenti comprese nelle distanze di protezione o di rispetto.

2. Le norme relative alla disciplina delle suddette zone sono di regola immediatamente prescrittive e possono trovare attuazione diretta ovvero mediante la preventiva formazione di strumento di pianificazione intermedio.

3. Le Zone Stradali e Ferroviarie sono classificate dal Piano Regolatore Generale in:

- Aree per la Viabilità Urbana, Extraurbana e Autostradale esistente;
- Aree per la Viabilità Urbana, Extraurbana e Autostradale di Previsione e/o di Ampliamento;
- Aree Ferroviarie;
- Aree per la Viabilità Pedonale.

Esse sono individuate esplicitamente nella cartografia di Piano regolatore mediante appositi simboli, che ne indicano ubicazione e caratteristiche.

4. I limiti delle aree per vie di comunicazione comprendono anche le rispettive fasce di rispetto quando queste sono esplicitamente indicate dalla cartografia o dal testo delle norme. In assenza di indicazioni esplicite tali limiti sono assunti come coincidenti con quelli della superficie demaniale, ovvero con quelli risultanti da progetti dichiarati di pubblica utilità.

5. Gli strumenti di pianificazione intermedi possono sempre apportare integrazioni al sistema delle vie di comunicazione di interesse locale.

Art.40

DISCIPLINA DELLE AREE PER LA VIABILITÀ URBANA, EXTRAURBANA E AUTOSTRADALE ESISTENTE, DI PREVISIONE E/O DI AMPLIAMENTO

1. Le aree per la viabilità comprendono le strade con le relative pertinenze e le fasce di rispetto.

2. Le aree per la viabilità sono destinate alla realizzazione ed al potenziamento di manufatti ed impianti al servizio della circolazione veicolare su strada ed in particolare di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiata, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, nonché alla conservazione dello stato di natura.

3. È inoltre consentita, all'interno delle fasce di rispetto, **ad esclusione della fascia di rispetto Autostradale**, riportate cartograficamente dal PRG **nella Tavola Fasce di rispetto infrastrutturali**, ovvero anche in altre aree individuate dall'eventuale piano particolareggiato

comunale, la realizzazione di impianti di distribuzione carburanti o stazioni di servizio e relative strutture accessorie, da parte dei privati proprietari, nel rispetto dei seguenti parametri:

-Distanza reciproca minima tra stazioni di servizio: m 1000;

-Superficie fondiaria Massima: $S_f = 4500$ mq;

Strutture accessorie:

-Indice di Utilizzazione Fondiaria: $U_f = 0,1$ mq/mq

-Altezza Max: $H = 6,50$

-Distanza minima dei manufatti dai fabbricati e dai confini pubblici e privati: conforme a quanto previsto agli Art.22 e 23.

Gli stessi Indici e Parametri si applicano all'interno dei lotti delle stazioni di Servizio esistenti.

3 bis. All'interno della fascia di rispetto Autostradale, dove vige il vincolo di assoluta inedificabilità, la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti o stazioni di servizio e relative strutture accessorie devono intendersi riservate ad implementazioni e sviluppi dell'arteria autostradale, di competenza esclusiva della Società di gestione della stessa;

4.Le destinazioni d'uso ammesse sono:

-Commercio al minuto di carburanti e lubrificanti;

-Commercio al minuto di prodotti alimentari e di bevande;

-Commercio al minuto di accessori per auto;

-Bar, autogrill; etc.;

-Attività di assistenza e servizio alla mobilità (officine di riparazione, lavaggio, etc.).

5.La realizzazione della viabilità di previsione o di ampliamento ricadente nelle zone classificate come A1d1, A3, A1c2 dal Piano Paesistico Regionale è soggetta a Valutazione di Impatto Ambientale.

La realizzazione delle costruzioni per le attrezzature accessorie aventi le destinazioni di cui al precedente comma è esclusa nelle porzioni di aree ricadenti nelle Zone classificate come A1d1, A3, A1c2 dal Piano Paesistico Regionale, e nelle porzioni di aree ricadenti nella Zone definite dallo Studio Geologico come "Classe 4 - Aree ad elevato rischio geologico", come risultano anche, rispettivamente, dalle Tavole di contrasto PRG/PRP e PRG/St.Geologico.

In tal caso, pertanto, è ammessa unicamente la realizzazione dell'impianto di distribuzione carburanti o stazioni di servizio ivi compreso un chiosco prefabbricato semplicemente poggiato, con tipologia simile a quella abitualmente riscontrata nelle stazioni di servizio esistenti, ed avente una superficie edificabile massima pari a mq 40.

Nel caso in cui tali impianti e le relative costruzioni accessorie come definite al comma 4, ricadano nella Zone definite dallo Studio Geologico come "Classe 3 - Aree a consistente rischio geologico" la realizzazione di queste ultime è subordinata a Studi Geologici di dettaglio condotti in conformità alle vigenti disposizioni di legge.

Nelle aree A.1.1 di interesse bio-ecologico, A.1.4 di interesse paesaggistico ed ambientale, ed A.2.1 parchi e riserve, gli interventi sulla viabilità esistente, nonché quelli di eventuale nuova realizzazione dovranno essere condotti in modo da garantire la riqualificazione paesaggistica delle opere attraverso il reinerbimento delle scarpate, la messa a dimora di alberature, l'area copertura in pietra locale o la schermatura con opportune essenze vegetali dei manufatti necessari (opere d'arte, muri di sostegno, drenaggi, etc.). Gli interventi di nuova realizzazione e di riqualificazione in sede della viabilità dovranno prevedere un adeguato equipaggiamento vegetazionale, basato sull'impiego di essenze arboree ed arbustive autoctone, dotate di sufficiente rusticità e resistenza agli agenti inquinanti abiotici.

5-BIS.Una maggiore superficie edificabile o fondiaria, nonché l'inserimento di funzioni complementari sono consentiti solo se previsti da apposito Piano particolareggiato.

Sono inoltre ammesse opere infrastrutturali diffuse, ivi comprese quelle connesse con le esigenze della viabilità e dei trasporti.

6.In rapporto alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, le strade sono classificate nei seguenti tipi:

A-Autostrade;

B-Strade extraurbane principali;

C-Strade extraurbane secondarie;

D-Strade urbane di scorrimento;

E-Strade urbane di quartiere;

F- Strade locali.

7.Secondo il disposto del comma 3 dell'art. 2 del DL 285/1992 (Nuovo Codice della strada), le strade di cui al comma precedente devono avere le seguenti caratteristiche minime:

A-Autostrada: strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e sistemi di sicurezza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine; per la sosta devono essere previste apposite aree con accessi dotati di corsie di decelerazione e accelerazione.

B-Strada extraurbana principale: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchine pavimentate, priva di intersezioni a raso con accesso alle proprietà collaterali coordinati, contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. Per la sosta devono essere previste apposite aree con accessi dotati di corsie di decelerazione e accelerazione.

C-Strade extraurbane secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

D-Strada urbana di scorrimento: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchine pavimentate e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta devono essere previste apposite aree con accessi dotati di corsie di decelerazione e accelerazione.

E-Strada urbana di quartiere: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

F-Strada locale: strada urbana o extraurbana opportunamente sistemata per la circolazione dei pedoni dei veicoli e degli animali, non facente parte degli altri tipi di strade.

8.I tracciati delle strade urbane di previsione e/o di ampliamento indicati nelle tavole di PRG, sono puramente indicativi, sia per quanto riguarda la larghezza, sia per quanto riguarda l'ubicazione, e pertanto, potranno, in misura limitata, essere variati ed adeguati per esigenze specifiche all'atto della redazione del relativo progetto esecutivo.

9.Nelle aree a destinazione residenziale (di completamento e di espansione) le strade previsione e/o di ampliamento dovranno avere una larghezza complessiva (carreggiate e banchine laterali) non inferiore a m. 8.

Tale larghezza è riducibile a m. 6 solo nel caso di strade a senso unico.

Inoltre dovranno prevedersi marciapiedi, almeno da un lato, di larghezza non inferiore a mt.1,50.

10.Nelle aree a destinazione industriale, artigianale, commerciale e direzionale, i piani particolareggiati e gli altri strumenti attuativi, dovranno prevedere strade di larghezza complessiva non inferiore a m. 10,50. Tale larghezza è riducibile a m. 8,50 nei casi di strade a senso unico. Nelle aree industriali, le carreggiate dovranno essere fiancheggiate da marciapiedi di larghezza non inferiore a mt.1,50.

11.La realizzazione delle strade nelle zone residenziali di completamento è a cura dell'Amministrazione Comunale, previo preventivo esproprio delle relative aree.

In alternativa alla procedura di esproprio può essere attivata, previa richiesta o assenso del proprietario la procedura di cessione gratuita prevista all'art.26 comma 6.

12.La realizzazione delle strade nelle zone residenziali di espansione è a cura e spese del privato proprietario dell'area oggetto di lottizzazione.

13.Il progetto relativo alla parte di tracciato della variante alla SS 16 ricompreso all'interno delle perimetrazioni di cui al comma 1 deve essere sottoposto a Studio di Compatibilità Ambientale e sono prescritte indagini geologiche e geotecniche atte a determinare cause e livelli di dissesto attuale e potenziale, con particolare riferimento alla componente argillosa, all'acclività, ai processi denudazionali. Il tracciato della Variante alla SS16 indicato nelle tavole di PRG, sia per quanto riguarda la larghezza di massima, sia per quanto riguarda l'ubicazione, è quello progettato dall'ANAS ed approvato anche dal Consiglio Comunale di Silvi. Esso tuttavia potrà in qualsiasi momento essere variato ed adeguato per esigenze specifiche all'atto della redazione del relativo progetto esecutivo, ovvero per altri motivi. In ogni caso, comunque, esso, salvo gli eventuali adeguamenti di cui sopra, per le parti indicate a tratto continuo fiancheggiate dalla striscia di rispetto configura a tutti gli effetti un vincolo prescrittivo di inedificabilità. Mentre le parti il cui tracciato è previsto in galleria, indicate con linea a tratteggio, non configurano alcun vincolo prescrittivo di inedificabilità, indicando unicamente il percorso del tracciato. La definizione esatta del predetto tracciato avverrà d'intesa con l'ANAS anche ai fini di una corretta verifica delle ripercussioni che tale nuovo tracciato avrà sui territori dei comuni interessati.

14. Tutte le strade comunali riportate sulle planimetrie catastali, vanno recuperate, riaperte e riutilizzate adeguandole alla normativa stradale vigente.

Art.41

DISCIPLINA DELLE AREE FERROVIARIE

1.Tali aree sono destinate ad impianti e scali ferroviari con le loro attrezzature.

2.Nell'ambito della stazione ferroviaria possono essere collocate funzioni terziarie a servizio dei viaggiatori.

Art.42

DISCIPLINA DELLE AREE PER LA VIABILITÀ PEDONALE

1.Sono le aree destinate alla viabilità pedonale, in ambiti caratterizzati da un elevato valore percettivo, paesaggistico e/o rurale o urbano, adatte per costituire una rete di percorsi di interesse ambientale, naturalistico e turistico.

2.Il tracciato della maggior parte dei suddetti percorsi, fra quelli previsti nella zona collinare, ricalca quello di antichi "tratturi" di campagna, le cui aree, sono pertanto, già di proprietà

comunale a titolo originario. Negli altri casi il Comune dovrà provvedere ad acquisire le aree necessarie.

3. Per i percorsi previsti nella zona collinare, essendo gli stessi ubicati in ambito ad elevato valore percettivo si prescrive la conservazione delle alberature esistenti ai lati, e la sostituzione delle piante eventualmente deperite con altre delle medesime caratteristiche. La realizzazione della pavimentazione e la realizzazione di piste ciclabili e di altri interventi sul corpo stradale dovranno essere progettati e realizzati tendendo a caratterizzare i percorsi come elementi di qualificazione dell'ambiente naturale, mentre il percorso litoraneo dovrà tendere a caratterizzare e qualificare tale parte di città.

4. Le trasformazioni fisiche consentite sono quelle orientate a:

- Valorizzare i filari degli alberi eventualmente presenti ai lati della sede stradale mediante la tutela di quelli esistenti ed il prolungamento dei filari con essenze delle medesime caratteristiche;

- Realizzazione del fondo stradale, mediante l'uso di materiali che bene si integrano con l'ambiente naturale circostante (porfido, betonella, pietra rustica naturale, etc.), evitando assolutamente l'uso di materiali bituminosi o, comunque, materiali inadatti alla valorizzazione dei siti;

- Formazione di piste ciclabili, percorsi pedonali, sentieri-natura e sentieri-didattici;

- Formazione di punti di sosta attrezzati con panchine, elementi di vegetazione, attrezzature ginniche e di ristoro, queste ultime costituite da chioschi in legno di dimensioni e caratteristiche tipologiche stabilite in occasione della redazione del progetto dell'opera.

5. L'intervento è di iniziativa pubblica, mediante approvazione di apposito progetto dettagliato. In occasione della redazione del medesimo il Comune potrà individuare, entro una fascia adiacente ad entrambi i lati dei suddetti percorsi, delle apposite zone, di limitata estensione, destinate ad essere attrezzate con panchine, elementi di vegetazione, attrezzature ginniche e di ristoro ad opera dei privati proprietari delle aree.

6. Nel caso in cui i privati proprietari non siano interessati, o non si attivino entro un periodo prestabilito dall'Ente, a partire dal completamento delle opere relative ai percorsi, il Comune provvederà ad espropriare le aree individuate come sopra specificato al fine di assegnarle in Concessione, mediante procedure trasparenti ed imparziali, ad altri privati che ne facciano richiesta, interessati alla realizzazione delle opere summenzionate.

6-bis. Le aree “declassificate” devono intendersi Demanio Marittimo a tutti gli effetti, fino a quando, pur in presenza dell'intervenuta delimitazione, non sarà stato emanato il necessario Decreto Interministeriale di declassificazione. Laddove il tracciato della passeggiata pedonale marittima dovesse incidere ovvero limitare le concessioni demaniali marittime esistenti, il Comune dovrà preventivamente richiedere alla competente autorità marittima, l'acquisizione in concessione dei relativi tratti prima di dar corso all'attivazione delle procedure per la effettiva realizzazione dei suddetti tratti. Laddove invece il tracciato della passeggiata pedonale marittima insiste su aree demaniali “declassificate” il Comune dovrà provvedere ad acquisirle attivando le procedure di legge.

CAPO 2.4

ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art.43

ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

1.Comprendono le porzioni di territorio comunale edificate in continuità ovvero caratterizzate da continuità del tessuto insediativo o, quanto meno, da contiguità tra gli edifici, nonché le porzioni di territorio comunale dotate di urbanizzazione a rete ovvero sufficientemente provviste di rete stradale, rete fognante, rete di distribuzione dell'acqua e dell'energia elettrica, identificate e perimetrate nel PRG.

2.Dalle suddette perimetrazioni si individuano i seguenti ambiti territoriali:

A. Centro Storico;

B1.Zona Residenziale Ambito Urbano;

B2.Zona Residenziale Ambito Collinare;

B3.Edifici da Conservare e/o da Restaurare.

3.In dette Zone, escluso il Centro Storico, le trasformazioni fisiche e funzionali, si attuano mediante intervento diretto sui lotti interessati.

4.Per i lotti ubicati nelle zone <>, che presentano una superficie complessiva superiore a mq 10.000, appartenenti al medesimo proprietario, ovvero a più proprietari riuniti in consorzio, è consentita una superficie edificabile aggiuntiva pari al 10% di quella prevista applicando l'Indice "If" di zona sulla superficie dell'intero lotto, qualora i proprietari si impegnino, sottoscrivendo apposita convenzione da registrare e trascrivere, a destinare la medesima quota aggiuntiva ad edilizia residenziale convenzionata, da alienare o affittare agli aventi diritto a norma di legge secondo i prezzi concordati con il Comune, a condizione del reperimento delle relative quantità di superficie da destinare a standard urbanistici ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68, all'interno del lotto d'intervento. In ogni caso l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto, all'interno del lotto di supporto, degli altri parametri urbanistici ed edilizi di riferimento, ad eccezione dell'altezza massima, che nei predetti lotti potrà essere aumentata di ulteriori mt.3,00 rispetto a quella di zona stabilita dal presente PRG, fatto salvo il rispetto delle distanze minime tra fabbricati di cui all'art.9 del D.M. 1444/68.

5.Nelle Zone di completamento B1, B2 e B4 ai lotti interclusi è consentita l'edificazione anche in deroga al lotto minimo di zona, purché il lotto risulti frazionato in data antecedente alla data di adozione del PRG (22.09.1999), comunque nel rispetto delle disposizioni di cui al D.M. 1444/68, dell'indice di utilizzazione fondiaria e delle dotazioni minima di parcheggi privati. Per lotto intercluso si intende un lotto interamente delimitato da strade pubbliche, quindi impossibilitato ad espandersi, ovvero un lotto delimitato da strade pubbliche e da lotti già edificati.

6. Nella zona di completamento B1, B2, B4, è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti fino alla saturazione della superficie edificabile massima in rapporto alla superficie del lotto, anche in presenza di lotto aventi una superficie inferiore a quella minima di zona, perché il lotto risulti frazionato in data antecedente alla data di adozione del PRG (22.03.1999).

7. Nelle zone di completamento B1, B2, B3 è consentito, in occasione della ristrutturazione degli edifici esistenti con ambienti interni di altezza netta superiore a mt. 2,70,

l'abbassamento dei solai esistenti e l'eventuale inserimento di un nuovo solaio al fine di ottenere un nuovo piano di calpestio, in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria, fermo restando la sagoma planovolumetrica esistente e fatta salva la possibilità di porre in essere, contestualmente alla ristrutturazione, il "premio di cubatura" di cui all'art.54 ovvero, in alternativa, "il premio di cubatura" di cui al comma 4 del medesimo articolo.

Art.44 **ZONA A - CENTRO STORICO**

1. Comprende la zona interessata dal vecchio Nucleo Urbano di SILVI ALTA caratterizzato da un elevato valore storico ed architettonico, antecedente al 1870, e gli edifici ad esso adiacenti, antecedenti al 1940, i quali, pur non essendo generalmente caratterizzati da eminenti qualità artistiche ed architettoniche, tuttavia costituiscono elementi rilevanti della qualità d'insieme del nucleo di SILVI ALTA in quanto rappresentano preziose testimonianze di una significativa cultura materiale sia per le caratteristiche edilizie che per il rapporto delle costruzioni con l'ambiente naturale e costruito circostante, che concorrono, unitamente al nucleo più antico, a formare un unico insieme di valore ambientale, urbanistico ed architettonico.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili, le utilizzazioni compatibili con le singole unità edilizie e le unità di spazio scoperto e le loro destinazioni d'uso saranno definite da un Piano Particolareggiato di Recupero, di iniziativa pubblica, da redigere nei modi stabiliti dalle leggi vigenti sulla base dei seguenti indirizzi:

a) Le trasformazioni fisiche consentite in tutte le unità edilizie che abbiano mantenuto le caratteristiche essenziali dell'edilizia storica saranno volte a conservare, o ripristinare, gli elementi edilizi (murature portanti, orizzontamenti, posizioni e caratteristiche dei collegamenti verticali, partiture delle facciate, rapporti con il lotto di pertinenza, ecc) caratterizzanti le tipologie strutturali storiche.

b) Le trasformazioni fisiche consentite nelle unità edilizie radicalmente trasformate fino a rendere irriconoscibili le caratteristiche originarie potranno essere volte, in alternativa o alla ricostruzione delle tipologie preesistenti, ove documentate sulla base della cartografia storica o di altre testimonianze documentali o alla realizzazione di spazi scoperti o alla realizzazione di unità edilizie di nuova costruzione nel rispetto delle regole della morfologia urbana e della tipologia edilizia tradizionali.

c) Le utilizzazioni compatibili saranno definite attribuendo a ogni unità edilizia, o classe di unità edilizie, funzioni che non comportino la necessità di trasformazioni fisiche diverse da quelle prescritte in relazione alla precedente lettera a).

d) Le destinazioni d'uso saranno definite nell'ambito delle seguenti utilizzazioni compatibili:

-A tutti i Piani: abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, alberghi, hotel, pensioni e locande, residenze turistico-alberghiere, case e appartamenti per vacanze, case per ferie, ostelli, attività direzionali, attività di erogazione diretta di servizi, strutture per l'istruzione pubbliche e private, strutture culturali, strutture associative, teatri, cinematografi, locali di spettacolo, sale di ritrovo e da gioco, locali da ballo, strutture religiose;

-Nel solo Piano Terra: artigianato di servizio, artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi di vendita al minuto di alimenti e bevande, mercati pubblici, bar, caffè, gelaterie, birrerie, osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie.

-Per le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie: orti; giardini di pertinenza delle unità edilizie, spazi di pertinenza delle attività commerciali e di produzione.

e) L'utilizzazione degli spazi scoperti sarà disciplinata tenendo conto nel modo più ampio possibile dell'esigenza di realizzare quanto più possibile percorsi pedonali e ciclabili protetti ed opportunamente pavimentati e di eliminare ove possibile, o quanto meno, di limitare il traffico carrabile alle sole esigenze dei residenti nel centro storico e dell'approvvigionamento degli esercizi commerciali.

f) Nelle more della formazione del Piano Particolareggiato di cui ai precedenti commi in tale zona sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo ed interventi di risanamento igienico-edilizio.

g) In ogni caso, in attesa del Piano Particolareggiato, in caso di restauro, gli edifici possono subire lievi modifiche esterne es.: spostamento finestre, apertura e chiusura bucatore, modifica parapetti, ...ecc., sempre compatibilmente con l'estetica architettonica della facciata. Tutto ciò salvo l'approvazione della Commissione Edilizia e con l'utilizzazione di materiali compatibili con il Centro Storico quali calce, mattoni adeguati, pietre, legno, ecc..

Art.45

INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI DI VALORE STORICO ED ARCHITETTONICO ISOLATI A CARATTERE RELIGIOSO E A CARATTERE CIVILE

1. Il Piano Particolareggiato, inoltre, dovrà individuare gli elementi di valore storico ed architettonico isolati a carattere religioso quali chiese, cappelle private e conventi, nonché gli elementi di valore storico ed architettonico isolati a carattere civile che hanno anche un collegamento diretto con la nascita e la crescita del Nucleo Storico.

Essi vanno conservati nella forma e nei caratteri architettonici e, dove esistente, nella struttura del verde circostante e della vegetazione.

2. Le trasformazioni fisiche consentite nelle suddette unità edilizie sono le seguenti:

a) Il restauro e la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici mediante:

-Il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni. Le esistenti aperture di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nella loro forma, dimensione e posizione; ove non corrispondano a tale logica possono essere modificate al fine di ricondurle ad essa ma solo nel contesto di un'operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia. Negli altri casi modifiche e ripristini di aperture sono consentiti, e possono essere prescritti, solamente quando mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero da esauriente documentazione storica, si dimostrino le preesistenze ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

-La conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata;

-Il restauro e il ripristino degli ambienti interni;

-La conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, porticati e simili;

-La conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, quali chiostri, giardini, orti e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

-Il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

b) Il consolidamento degli elementi strutturali quali:

murature portanti, solai e volte, tetto con ripristino di copertura originale o caratteristico, scale. È consentita inoltre la sostituzione integrale o parziale degli elementi strutturali suddetti

ove non recuperabili, ovvero la loro ricostituzione ove distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione e della quota, e purché effettuata con materiali uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti.

c) L'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per tali ogni manufatto incongruo nei confronti sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità stessa.

d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

3.Le destinazioni d'uso ammesse per gli elementi di valore storico ed architettonico isolati a carattere religioso quali chiese, cappelle private e conventi, sono le seguenti:

strutture religiose, sede di convegni e sedi espositive ad affluenza limitabile alle capacità dell'edificio religioso; eventuali mostre dovranno essere organizzate su pannelli mobili senza intaccare le pareti e le strutture esistenti. Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie possono essere utilizzate per orti giardini e parchi.

4.Le destinazioni d'uso ammesse per gli elementi di valore storico ed architettonico isolati a carattere civile sono le seguenti:

abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, abitazioni collettive, commercio al minuto di articoli di abbigliamento, bar, caffè, gelaterie, birrerie, ristoranti, trattorie, pizzerie, esposizioni merceologiche, attività ricettive, attività direzionali, uffici privati, alberghi, hotel, pensioni e locande, residenze turistico-alberghiere, case e appartamenti per vacanze, case per ferie, strutture per l'istruzione, strutture culturali, strutture associative, strutture ricreative, strutture religiose, strutture sanitarie. Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie possono essere utilizzate per le seguenti destinazione d'uso: orti giardini e parchi, attrezzature per il tempo libero a servizio della residenza o delle attività.

5.Sono comunque escluse, anche se rientranti in quelle elencate ai precedente comma 3 e 4, le utilizzazioni tali da compromettere le condizioni di cui al precedente comma 2.

5-bis.Le trasformazioni di cui ai precedenti commi sono conseguibili con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

Art.46

ZONA B1 - ZONA RESIDENZIALE AMBITO URBANO

1.Comprende le zone del territorio comunale ai piedi della collina e quelle più prossime al mare, urbanizzate e costruite nel corso del presente secolo, il cui tessuto urbano è già definito ma in cui l'edificazione non è completata, ad utilizzazione prevalentemente residenziale, e caratterizzate dalla complessità di funzioni e dalla compresenza di ulteriori destinazioni d'uso di carattere urbano.

2.Comprende, inoltre, diverse aree la cui struttura generale è definita da strumenti urbanistici attuativi recenti e meno recenti, già attuati od in corso di ultimazione dell'attuazione, nonché limitate porzioni di tessuto urbano, caratterizzate da abbandono e degrado, nelle quali è opportuno indurre trasformazioni fisiche e funzionali per riqualificare le stesse.

3.Le trasformazioni fisiche consentite nelle zone la cui struttura generale è definita da strumenti urbanistici attuativi recenti e meno recenti (Lottizzazioni realizzate), già attuati od in corso di ultimazione dell'attuazione, sono quelle volte a completare l'attuazione degli strumenti urbanistici attuativi previgenti nel caso cui i lavori, nel singolo lotto, siano già in

corso alla data di adozione del P.R.G., ovvero a ristrutturare attraverso la demolizione e ricostruzione delle unità edilizie esistenti nel rispetto delle quantità fisiche e delle sagome planoaltimetriche definite dagli strumenti urbanistici suddetti, ovvero alla loro manutenzione, ovvero alla loro demolizione e ricostruzione secondo gli indici e parametri del presente articolo, ovvero alla nuova edificazione, nei lotti ancora liberi, secondo gli indici e parametri del presente articolo.

4.Le trasformazioni fisiche consentite nelle zone il cui tessuto urbano è già definito ma in cui l'edificazione non è completata sono quelle volte a completare e consolidare il tessuto urbano esistente, nel rispetto della maglia fondiaria e delle regole edilizie del suo impianto, mediante la costruzione di nuove unità edilizie nei lotti liberi, l'ampliamento delle unità edilizie esistenti nonché la loro demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo.

5.Le trasformazioni fisiche consentite nelle zone di limitate porzioni di tessuto urbano, caratterizzate da abbandono e degrado, sono quelle volte a riqualificare gli edifici e le zone stesse, mediante interventi di ristrutturazione attraverso la demolizione e ricostruzione delle unità edilizie esistenti nel rispetto delle quantità fisiche e delle sagome planoaltimetriche esistenti, ovvero mediante la loro manutenzione, ovvero mediante la loro demolizione e ricostruzione secondo gli indici e parametri del presente articolo, ovvero mediante la formazione di un progetto urbanistico di dettaglio (Piano di Recupero) da adottare nelle forme dello strumento urbanistico attuativo.

6.Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, artigianato di servizio, artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, ricovero, manutenzione, riparazione (rimessaggio) e noleggio di natanti; ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli su gomma; centri ittici, centri di distribuzione privata all'ingrosso, commercio al minuto di prodotti alimentari, commercio al minuto di articoli di abbigliamento, commercio al minuto di articoli di arredamento e per la casa, farmacie, commercio al minuto di veicoli e natanti, servizi di pertinenza degli esercizi commerciali al minuto, grande magazzino, supermercato, su perette, discount, pubblici esercizi di vendita e consumo di alimenti e bevande, magazzini, alberghi, hotel, pensioni e locande, residenze turistico alberghiere, attività di erogazione diretta di servizi, asili nido e scuole materne, scuole di formazione e di perfezionamento professionale, strutture culturali, pubbliche e private, strutture associative, teatri, cinematografi, sale di ritrovo e da gioco, strutture religiose, poliambulatorii, sale da ballo, bar, caffè, gelaterie, birrerie, osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie.

Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie possono essere utilizzate per le seguenti destinazione d'uso: giardini di pertinenza di unità edilizie, attrezzature per il tempo libero a servizio della residenza, parcheggi privati scoperti, attrezzature a servizio delle attività.

Le aree scoperte all'interno dei lotti di pertinenza dei fabbricati devono essere sistemate a prato ed opportunamente piantumate per almeno il 50%. Pertanto, potrà essere pavimentata (con idonei materiali quali: betonella colorata, porfido, lastre di CLS vibrato colorato, etc., escluse le gettate di cemento) al massimo il restante 50% della superficie scoperta del lotto.

7.Il PRG si attua attraverso intervento edilizio diretto, applicando i seguenti **INDICI E PARAMETRI**:

- lotto minimo: mq 500;
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,8 mq/mq;
- altezza massima: mt.10,50;
- Rapporto di Copertura: 35%;
- Lunghezza Massima dei Prospetti: mt.45,00;
- Distanze: come agli art. 22 e 23 delle presenti Norme.

8. Gli edifici lungo la SS.16 Adriatica, posti tra la medesima e la Ferrovia, ed adiacenti la SS.16 sul lato Ovest, ove legittimamente realizzati ed ultimati prima dell'adozione del presente P.R.G., ovvero condonati ai sensi della legge 47/85 o 724/94, e che si presentano condizioni d'uso palesemente precarie o degradate, aventi superficie edificabile superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria previsto nel presente articolo, o comunque aventi una volumetria superiore a quella derivante dall'applicazione al lotto di pertinenza dell'Indice di Fabbricabilità Fondiaria di 3 mc/mq, possono essere sottoposti ad interventi di:

-restauro e risanamento conservativo;

-risanamento igienico ed edilizio;

oppure ad interventi di:

-ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione con conservazione dei volumi preesistenti, e dell'altezza dell'edificio se maggiore di quella prevista, anche con la previsione di una sagoma planoaltimetrica diversa da quella preesistente, ed anche in deroga alle distanze minime dalla viabilità pubblica e dagli spazi pubblici, previo intervento di ristrutturazione edilizia ed urbanistica attuata a mezzo Piano di Recupero di iniziativa privata, esteso ad un intero isolato con le medesime caratteristiche di abbandono o di degrado o, come minimo, ad una intera unità edilizia.

L'eventuale Piano di recupero, tra l'altro, deve prevedere:

—la disposizione planovolumetrica degli edifici previsti;

—una dotazione di spazi a parcheggio non minore di quella prevista dalle presenti Norme;

—la previsione delle destinazioni d'uso tra quelle previste dal presente articolo.

Art.47

ZONA B2

ZONA RESIDENZIALE AMBITO COLLINARE

E ZONA PIOMBA

1. Comprende le zone del territorio comunale situate in ambito collinare, già sufficientemente urbanizzate e costruite nel corso degli ultimi **30-40** anni, il cui tessuto urbano è già definito ma in cui l'edificazione non è completata, ed alcune aree situate in C.da Piomba a bassa densità urbanistica, la cui struttura generale è definita da strumenti urbanistici attuativi già attuati da tempo, ad utilizzazione prevalentemente residenziale, e caratterizzate dalla scarsa presenza di ulteriori destinazioni d'uso di carattere urbano.

2. Le trasformazioni fisiche consentite sono quelle volte a completare e consolidare il tessuto urbano esistente, nel rispetto della maglia fondiaria e delle regole edilizie del suo impianto, mediante la costruzione di nuove unità edilizie nei lotti liberi, l'ampliamento delle unità edilizie esistenti nonché la loro demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo.

3. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

abitazioni ordinarie, abitazioni specialistiche, artigianato di servizio, artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli su gomma; centri ittici, centri di distribuzione privata all'ingrosso, commercio al minuto di prodotti alimentari, commercio al minuto di articoli di abbigliamento, commercio al minuto di articoli di arredamento e per la casa, farmacie, servizi di pertinenza degli esercizi commerciali al minuto, grande magazzino, supermercato, superette, discount, pubblici esercizi di vendita e consumo di alimenti e bevande, magazzini, alberghi, hotel, pensioni e locande, residenze turistico alberghiere, attività di erogazione diretta di servizi,

asili nido e scuole materne, scuole di formazione e di perfezionamento professionale, strutture culturali, pubbliche e private, strutture associative, teatri, cinematografi, sale di ritrovo e da gioco, strutture religiose, poliambulatorii, sale da ballo, bar, caffè, gelaterie, birrerie, osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie.

Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie possono essere utilizzate per le seguenti destinazione d'uso: giardini di pertinenza di unità edilizie, attrezzature per il tempo libero a servizio della residenza, parcheggi privati scoperti, attrezzature a servizio delle attività.

Le aree scoperte all'interno dei lotti di pertinenza dei fabbricati devono essere sistemate a prato ed opportunamente piantumate per almeno il 50%. Pertanto, potrà essere pavimentata (con idonei materiali quali: betonella colorata, porfido, lastre di CLS vibrato colorato, etc., escluse le gettate di cemento) al massimo il restante 50% della superficie scoperta del lotto.

3. Bis L'edificazione sui lotti in ambito collinare che confinano con strade pubbliche è subordinata alla cessione di un'area da destinare a parcheggi pubblici, localizzata lungo l'asse stradale. La realizzazione dei suddetti parcheggi pubblici potrà avvenire anche a scomputo degli oneri dovuti per le opere di urbanizzazione, previa approvazione, da parte del competente organo amministrativo, di apposita progettazione definitiva.

La quota da destinare a Parcheggi Pubblici è definita nel 10% minimo della Superficie utile realizzabile dal lotto edificatorio.

4. Il PRG si attua attraverso intervento edilizio diretto, applicando i seguenti **INDICI E PARAMETRI**:

- lotto minimo: mq 600;
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,45 mq/mq;
- altezza massima: m. 7,50;
- Rapporto di Copertura: 35%;
- Lunghezza Massima dei Prospetti: mt.45,00;
- Distanze: come all'art. 22 e 23 delle presenti Norme.

Art.48

RISTRUTTURAZIONE EDIFICI LOTTI PRIVI DELLA SUPERFICIE MINIMA

1. Gli edifici legittimamente realizzati ovvero condonati ai sensi della legge 47/85 o legge 724/94 ovvero leggi successive, che si presentano in normali condizioni d'uso, aventi anche superficie edificabile superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria previsto nel presente articolo, possono essere sottoposti oltre che ad interventi di restauro e risanamento conservativo ovvero di risanamento igienico ed edilizio, anche ad interventi di ristrutturazione edilizia (anche mediante demolizione e ricostruzione) con conservazione delle superfici edificabili esistenti e dell'altezza dell'edificio anche se maggiore di quella di zona. Nel caso di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, è ammessa la ricostruzione del fabbricato in qualunque punto del lotto di pertinenza, anche con sagoma planoaltimetrica completamente diversa, fermo restando, in ogni caso, vanno comunque rispettate le distanze minime di cui all'art.9 del D.M. 1444/68 oltreché la normativa del PRG, in quanto il manufatto va a configurarsi come nuovo edificio.

2. Nelle Zone di completamento residenziale ai lotti interclusi è consentita, in deroga al lotto minimo di zona, l'edificazione sulla base della superficie effettivamente posseduta, a condizione che il lotto intercluso risulti frazionato in data antecedente alla data di adozione del PRG (22.09.1999). Per lotto intercluso si intende un lotto delimitato interamente

delimitato da strade pubbliche, quindi impossibilitato ad espandersi, ovvero un lotto delimitato da strade pubbliche e da lotti già edificati.

3. È in ogni caso consentito il lotto minimo con la superficie rientrante in una tolleranza massima del 5%.

Art.49

B3.EDIFICI DA CONSERVARE E/O DA RESTAURARE

1.Comprende una serie di edifici, individuati su tutto il territorio, che per caratteristiche architettoniche e/o storiche sono meritevoli di essere salvaguardati dalla demolizione.

2.Le trasformazioni ammesse sono quelle di Restauro e Risanamento Conservativo e, limitatamente agli edifici ricadenti in centro edificato come dalla Tav. P4 del P.R.G., anche quelle di Ristrutturazione Edilizia limitata però alle strutture interne del fabbricato come ad esempio alla modifica dei muri, dei locali interni, delle scalinate e alla demolizione e ricostruzione dei solai anche a quote differenti da quelle originarie, senza aumento delle superfici utili, senza modifica ~~delle facciate esterne e della copertura~~, anche con la possibilità di modifiche alle aperture esterne, funzionali alla nuova distribuzione planimetrica interna, mantenendo inalterato il più possibile l'assetto compositivo delle facciate, e di realizzare corpi di fabbrica completamente interrati adiacenti al fabbricato. È altresì possibile la realizzazione di impianti tecnologici in aderenza all'edificio principale per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

3.Le destinazioni d'uso ammesse sono le stesse di cui alla Zona di Completamento B1.

Art.49-BIS

B4.ZONA RESIDENZIALE COLLINARE ESTENSIVA

1.Comprende le zone del territorio comunale situate in ambito collinare, scarsamente urbanizzate, a densità urbanistico-edilizia molto bassa, ad utilizzazione prevalentemente residenziale, e caratterizzate dalla scarsa presenza di ulteriori destinazioni d'uso di carattere urbano.

2.Le trasformazioni fisiche consentite sono quelle volte a completare e consolidare l'urbanizzazione, mediante la costruzione di nuove unità edilizie nei lotti liberi, l'ampliamento delle unità edilizie esistenti nonché la loro demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo.

3. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

Abitazioni ordinarie; abitazioni specialistiche; artigianato di servizio; artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli su gomma; centri ittici; centri di distribuzione privata all'ingrosso; commercio al minuto di prodotti alimentari; commercio al minuto di articoli di abbigliamento; commercio al minuto di articoli di arredamento e per la casa; farmacie; servizi di pertinenza degli esercizi commerciali al minuto; grande magazzino; supermercato; superette; discount; pubblici esercizi di vendita e consumo di alimenti e bevande; magazzini; alberghi, hotel, pensioni e locande; residenze turistico alberghiere; attività di erogazione diretta di servizi; asili nido e scuole materne; scuole di formazione e di perfezionamento professionale; strutture culturali, pubbliche e private; strutture associative; teatri;

cinematografi; sale di ritrovo e da gioco; strutture religiose; poliambulatori; sale da ballo; bar, caffè, gelaterie, birrerie; osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie.

Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie possono essere utilizzate per le seguenti destinazioni d'uso: giardini di pertinenza di unità edilizie; attrezzature per il tempo libero a servizio della residenza; parcheggi privati scoperti, attrezzature a servizio delle attività.

Le Aree scoperte di pertinenza delle Unità edilizie devono essere sistemate a prato ed opportunamente piantumate per almeno il 75%.

Pertanto, potrà essere pavimentata (con idonei materiali quali: betonella colorata, porfido, lastre di CLS vibrato colorato, etc., escluse le gettate di cemento) al massimo il restante 25% della superficie scoperta del lotto.

3. Bis L'edificazione sui lotti in ambito collinare che confinano con strade pubbliche è subordinata alla cessione di un'area da destinare a parcheggi pubblici, localizzata lungo l'asse stradale. La realizzazione dei suddetti parcheggi pubblici potrà avvenire anche a scomputo degli oneri dovuti per le opere di urbanizzazione, previa approvazione, da parte del competente organo amministrativo, di apposita progettazione definitiva.

La quota da destinare a Parcheggi Pubblici è definita nel 10% minimo della Superficie utile realizzabile dal lotto edificatorio.

4. Il PRG si attua attraverso intervento edilizio diretto, applicando i seguenti **INDICI E PARAMETRI**:

- lotto minimo: mq 1.000;
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,25 mq/mq;
- altezza massima: m. 7,00;
- Rapporto di Copertura: 15%;
- Lunghezza Massima dei Prospetti: mt.30,00;
- Distanze: come all'Art. 22 e 23 delle presenti Norme.

5. Gli edifici, legittimamente realizzati ed ultimati prima dell'adozione del presente P.R.G., ovvero condonati ai sensi della legge 47/85 o 724/94, e che si presentano in normali condizioni d'uso, aventi superficie edificabile superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria previsto nel presente articolo, possono essere sottoposti oltre che ad interventi di restauro e risanamento conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, anche ad interventi di ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione con conservazione dei volumi esistenti e dell'altezza dell'edificio se maggiore di quella prevista, nel rispetto della sagoma planoaltimetrica preesistente.

Art.50

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

1. Le zone <<C>> di espansione residenziale comprendono le parti di territorio destinate alla costituzione nuovi complessi insediativi di carattere prevalentemente residenziale, del tutto o in grandissima parte inedificate, localizzate in funzione della loro ubicazione in rapporto all'abitato esistente, della loro idoneità geomorfologia ed urbanistica, ed organizzate in funzione della esigenza di concludere le limitrofe espansioni edilizie disordinate e casuali, favorendone anche la riqualificazione, ed in grado di soddisfare le quote del fabbisogno abitativo.

2. Esse sono suddivise nelle seguenti sottozone:

C1 - Zona Residenziale Ambito Urbano.

C2 - Zona Residenziale Ambito Collinare.

C3 - Zona PEEP Ambito Collinare.

3.1.Nelle zone “C1” e “C2” le trasformazioni fisiche e funzionali sono subordinate alla formazione di uno strumento attuativo di pianificazione intermedio, esteso a ciascun ambito perimetrato, redatto per iniziativa comunale, ovvero redatto e presentato dai privati proprietari (riuniti in consorzio ove siano più di uno), ed in ogni caso attuato dai privati stessi ai sensi e per gli effetti di un Piano di Lottizzazione Convenzionata di cui all'art.23 della L.R.18/83 nel testo vigente. In caso la redazione del piano attuativo avvenga per iniziativa comunale, le spese di progettazione sostenute dall’Ente saranno poste a carico dei privati proprietari, i quali saranno ritenuti responsabili in solido per il pagamento.

3.2.Sia che il progetto di piano attuativo di un comparto venga redatto per iniziativa comunale, sia che esso venga redatto e presentato direttamente dai privati proprietari, qualora il comparto stesso risulti direttamente confinante con un altro comparto di espansione, al progetto specificatamente riguardante il primo comparto, dovrà essere allegato un piano generale di massima di sistemazione complessiva della viabilità principale e/o delle aree a destinazione pubblica, interessante entrambi i comparti, al fine di contenere lo sviluppo urbanistico ed edilizio degli stessi entro un quadro ed una visione complessiva, razionale ed organica. Gli elaborati del predetto Piano Generale di massima dovranno far parte integrante degli elaborati del piano attuativo ed approvati unitamente ad esso. I proprietari del prospiciente comparto saranno quindi obbligati a redigere il piano attuativo nel rispetto del suddetto Piano Generale di massima.

4.Le Zone Residenziali di Espansione comprendono anche i comparti <<C3>> destinati ad Edilizia Economica e Popolare (PEEP), appositamente perimetrati sulla cartografia del PRG. L'Amministrazione Comunale, con le modalità previste dalle leggi in materia, può comunque in ogni momento reperire, ove se ne riscontrasse l'esigenza, fino al raggiungimento di un massimo del 70% di tutte le superfici destinate all'espansione residenziale, ulteriori aree da destinare ad Edilizia Economica e Popolare, stabilendone le quantità necessarie aggiuntive, mediante le procedure e le modalità di legge.

5.1.Gli ambiti perimetrati sulle cartografie di PRG come zone <<C>> si intendono giuridicamente sin d’ora ognuno come <<comparti a progettazione unitaria>> già formati, passibili di assoggettamento alle procedure di cui all’art.26 della L.R.18/83 nel testo vigente.

5.2.Qualora i privati proprietari dei terreni ricompresi nei predetti comparti di espansione non si attivino fattivamente per l’attuazione delle previsioni del presente PRG, ovvero non riescano a formare il consorzio tra loro, ovvero non si attivino ad attuare le previsioni del piano attuativo una volta divenuto esecutivo, ovvero non provvedano a sottoscrivere la convenzione urbanistica entro i termini stabiliti dal Comune, il Comune stesso, previa diffida ad adempiere, potrà applicare per dette zone, previa manifestazione di volontà in tal senso attraverso apposita Deliberazione di Giunta Comunale, tutte le procedure previste dall'art.26 della L.R.18/83 nel testo vigente, nonché dalle presenti norme, tendenti a favorire l’attuazione delle previsioni del presente PRG a cura dei proprietari volenterosi ovvero a cura di chi ne avrà titolo al termine delle predette procedure. La deliberazione di Giunta di manifestazione della volontà di voler applicare, per il singolo comparto interessato, le procedure di cui all’art.26 della LR 18/83 e di cui alle presenti norme, equivale a dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità ed urgenza.

5.3.In tal caso, su richiesta dei proprietari volenterosi, ovvero per iniziativa comunale, in aderenza a quanto previsto dall’art.26 della L.R.18/83 nel testo vigente, il Sindaco deve invitare tutti i proprietari, ovvero i proprietari dissenzienti, ad attivarsi per riunirsi in consorzio entro il termine fissato nell'atto di notifica, per l'attuazione delle previsioni contenute nel presente PRG.

5.4.A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base alle superfici catastali, la maggioranza assoluta della superficie dell'intero comparto. Il consorzio così costituito conseguirà la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità sarà pari al valore venale dei beni espropriati antecedente alla formazione del comparto.

5.5.Qualora siano inadempienti tutti i proprietari, ovvero non risulti possibile la costituzione del consorzio, decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di diffida ad adempiere, debitamente notificato a tutti i proprietari ovvero ai proprietari non aderenti, il Comune procederà all'espropriazione del comparto a norma di legge. Per la successiva riassegnazione del comparto il Comune procederà a mezzo gara ad evidenza pubblica. I precedenti privati proprietari che avevano espressamente dichiarato la loro disponibilità alla costituzione del consorzio, a parità di condizioni offerte ovvero accettate, avranno diritto di prelazione sugli altri vincitori.

6.La Superficie edificabile massima realizzabile in ciascun comparto si ottiene moltiplicando l'indice di Utilizzazione Territoriale <<Ut>> per l'intera superficie del comparto stesso, così come individuata nelle perimetrazioni del PRG, ivi comprese le strade di previsione già riportate all'interno delle stesse nei grafici di PRG, le quali, al pari di quelle risultanti dal progetto di piano attuativo, andranno realizzate a cura e spese del lottizzante e cedute gratuitamente al Comune.

7.I Piani Attuativi dovranno prevedere una dotazione di Spazi Pubblici non inferiore a 24 mq/abitante, assumendo che corrisponda un abitante per ogni 25 mq di superficie edificabile destinata alla residenza e un abitante per ogni 30 mq di superficie edificabile destinata ad uso diverso (commerciale, artigianale, etc.), così suddivisa:

- a) Aree per Attrezzature Civili e Istruzione: mq 6,50/ab;
- b) Aree a Verde Attrezzato: mq 15/ab;
- c) Parcheggi Pubblici: mq 2,50/ab.

Le superfici di cui al punto "a", qualora risultino non concretamente utilizzabili, in quanto a dimensione complessiva, per la realizzazione di attrezzature civili e/o istruzione, ovvero il Comune le ritenga non necessarie in quanto le relative esigenze risultino già soddisfatte dagli impianti esistenti nei dintorni, dovranno essere destinate a verde e parcheggi per incrementarne opportunamente le quantità.

8.In ogni caso la superficie fondiaria prevista non potrà superare il 60% dell'intera superficie del comparto, dovendo il restante 40% essere destinata a Verde pubblico, Parcheggi, Attrezzature, Strade e Piazze.

9.La tipologia e le caratteristiche degli edifici saranno definiti liberamente dal progettista.

10.Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: abitazioni ordinarie, servizi di pertinenza agli alloggi; artigianato di servizio, artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, studi professionali, commercio al minuto di prodotti alimentari, commercio al minuto di prodotto non alimentari, farmacie, grande magazzino, supermercato, pubblici esercizi di vendita e consumo di alimenti e bevande, attività di erogazione diretta di servizi, strutture culturali, pubbliche e private, strutture associative, sale di ritrovo e da gioco, poliambulatorii, etc.

Le aree scoperte, in proprietà e/o in uso esclusivo ai singoli alloggi, devono essere sistemate a prato per almeno il 50% ed opportunamente piantumate con alberi ad alto fusto.

Le aree condominiali scoperte devono essere sistemate a prato per almeno il 15% ed opportunamente piantumate con alberi ad alto fusto.

11.Gli edifici legittimamente esistenti all'interno dei comparti destinati all'espansione residenziale, e le relative aree di pertinenza (fino ad un massimo di superficie pari a quella

necessaria per ottenere la superficie edificabile del fabbricato esistente, applicando un Indice di Utilizzazione Fondiaria convenzionale pari a 1 mq/mq) possono essere eventualmente stralciati da quelle oggetto del piano attuativo. In tal caso la superficie del lotto di pertinenza verrà sottratta da quella complessiva del comparto così come perimetrato sulle cartografie del PRG. Il lotto di pertinenza del fabbricato esistente stralciato, una volta approvato il piano attuativo, assumerà giuridicamente l'indice di Utilizzazione Fondiaria medio risultante dai dati del Piano Attuativo medesimo. Nel caso in cui i predetti edifici con i relativi lotti di pertinenza stralciati, nella progettazione del comparto dovrà tendersi quanto più possibile alla loro integrazione urbanistica nell'impianto complessivo di progetto, evitando che rimangano episodi edilizi completamente avulsi dal contesto.

12.La progettazione urbanistica del comparto dovrà comunque tendere alla creazione di spazi pubblici atti a favorire l'aggregazione ed integrazione sociale (spazi aperti, piazze, percorsi pedonali commerciali e non, opportunamente integrati con l'edificazione all'intorno), caratterizzati da una molteplicità di funzioni urbane (residenziali, commerciali, direzionali, etc.) evitando quanto più possibile la creazione di quartieri residenziali monofunzionali, cosiddetti <<dormitorio>>. A tal fine il Comune, valutando opportunamente le specificità di ogni singolo comparto, può imporre la previsione di destinazioni commerciali, direzionali, etc., quantomeno ai piani terra degli edifici posti lungo le strade principali del comparto ovvero in qualsiasi porzione del comparto ritenuta adatta allo scopo. Dovrà inoltre essere prestata particolare attenzione all'aspetto planivolumetrico, evitando squilibri compositivi e curando di ubicare le aree destinate a servizi pubblici più significative non già esclusivamente nelle porzioni più interne del comparto, ma quanto più possibile in posizione esterna rispetto ad esse, in maniera che le stesse possano essere più facilmente usufruite anche dagli abitanti dei rioni limitrofi.

13.Nelle zone di espansione <<C3>> (PEEP) il taglio della superficie netta degli alloggi dovrà essere conforme alle disposizioni della vigente normativa in materia. Nelle zone di espansione <<C1>> e <<C2>> gli alloggi dovranno avere tagli di superficie edificabile netta secondo le disposizioni di cui al D.M. 05/07/1975 e s.m.i., che prevede che l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.

14.La superficie territoriale complessiva di ogni singolo comparto di espansione individuato sulle cartografie di PRG deve essere verificata attraverso certificazioni catastali e specifico rilievo topografico. Sono ammissibili variazioni della superficie territoriale in relazione ad aggiustamenti del perimetro del comparto, in aumento o in diminuzione, che tengano conto della distribuzione proprietaria (certificazioni catastali). Sono ammissibili le esclusioni dal comparto di porzioni di particelle catastali in esso incluse, aventi una superficie inferiore al 10% di quella totale della particella. Sono ammissibili, altresì, adeguamenti perimetrali per garantire la distanza di mt. 5,00 dal perimetro del comparto, di fabbricati preesistenti esterni al comparto stesso. Tutte le porzioni di aree stralciate dal perimetro del comparto, a partire dalla data di approvazione definitiva del piano attuativo, acquisiscono automaticamente, senza ulteriori formalità amministrative, la destinazione d'uso della zona prospiciente.

Art.51
ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE "C1"
AMBITO URBANO

Nelle zone <<C1>>, riguardante aree ricomprese all'interno dell'aggregato urbano esistente e più centrale, ovvero immediatamente ai margini di esso, nella progettazione del piano attuativo dovranno essere rispettati i seguenti Indici e Parametri:

- Superficie Minima di Intervento: Intero Comparto. Sono comunque consentiti sub-comparti non inferiori al 40% del comparto di riferimento;
- Indice di Utilizzazione Territoriale "Ut": 0,35 mq/mq;
- Superficie Minima di ogni Lotto Fondiario all'interno del comparto: mq 500;
- Altezza Massima: mt.10,50;
- Lunghezza Massima dei Prospetti: mt.45,00;
- Rapporto Massimo di Copertura nei singoli lotti: Q=30%;
- Distanze Minime tra fabbricati: come all'Art.22 delle presenti Norme Tecniche;
- Distanze Minime dai confini privati interni al comparto: come all'Art.23 commi 2-3-5-6 delle presenti Norme;
- Distanze Minimi dai confini privati ai bordi del comparto: come all'Art.23 commi 2-3-5-6 delle presenti Norme se l'altezza massima degli edifici non supera mt.10,50. Non inferiore all'altezza del fabbricato diminuita di mt.5,25 se l'altezza del fabbricato supera mt.10,50;
- Distanze Minime dai confini pubblici: come all'Art.23 comma 8 delle presenti Norme. Qualora ai piani terra degli edifici posti lungo le strade interne al comparto vengano previste destinazioni esclusivamente non residenziali (commerciali, direzionale, uffici) la distanza degli edifici dal confine di proprietà potrà essere ridotta fino a zero nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) La riduzione delle predette distanze comporti un incremento delle aree di uso pubblico destinate al soddisfacimento degli standard (verde, parcheggi, piazze e spazi pedonali, aree per attrezzature civili, con esclusione delle strade) non inferiore al 15% del minimo prescritto;
 - b) Lo spazio pubblico su cui affacciano gli ingressi delle strutture commerciali, direzionali, etc, ubicati ai piani terra degli edifici deve essere pedonale (piazza, slargo, percorso pedonale, marciapiede di adeguata larghezza);
 - c) I fabbricati prospicienti gli spazi di cui al punto "b" abbiano al piano terra a confine con detti spazi, un portico aperto al pubblico di larghezza pari al doppio della larghezza del marciapiede, con un minimo di mt.2,40;
 - d) In ogni caso vanno rispettate le distanze minime tra fabbricati e, in particolare, le distanze tra fabbricati ricadenti all'interno dei piani attuativi e fabbricati situati al di fuori di quest'ultimi, come da D.M. 1444/68.

Art.52
ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE "C2"
AMBITO COLLINARE

Nelle zone <<C2>>, riguardante le aree più prossime all'ambito collinare, caratterizzato da una edificazione prevalentemente a bassa densità, nella progettazione del piano attuativo dovranno essere rispettati i seguenti Indici e Parametri:

- Superficie Minima di Intervento: Intero Comparto. Sono comunque consentiti sub-comparti non inferiori al 40% del comparto di riferimento;
- Indice di Utilizzazione Territoriale "Ut": 0,25 mq/mq;
- Superficie Minima di ogni Lotto Fondiario all'interno del comparto: mq 600;
- Altezza Massima: mt. 7,50;
- Lunghezza Massima dei Prospetti: mt.45,00;
- Rapporto Massimo di Copertura nei singoli lotti: Q=30%;
- Distanze Minime tra fabbricati: come all'Art.22 delle presenti Norme Tecniche;
- Distanze Minime dai confini privati interni al comparto: come all'Art.23 commi 2-3-5-6 delle presenti Norme;
- Distanze Minime dai confini privati ai bordi del comparto: come all'Art.23 commi 2-3-5-6 delle presenti Norme;
- Distanze Minime dai confini pubblici: come all'Art.23 comma 8 delle presenti Norme. Qualora ai piani terra degli edifici posti lungo le strade interne al comparto vengano previste destinazioni esclusivamente non residenziali (commerciali, direzionale, uffici) la distanza degli edifici dal confine di proprietà potrà essere ridotta fino a zero nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) La riduzione delle predette distanze comporti un incremento delle aree di uso pubblico destinate al soddisfacimento degli standard (verde, parcheggi, piazze e spazi pedonali, aree per attrezzature civili, con esclusione delle strade) non inferiore al 15% del minimo prescritto.
 - b) Lo spazio pubblico su cui affacciano gli ingressi delle strutture commerciali, direzionali, etc, ubicati ai piani terra degli edifici deve essere pedonale (piazza, slargo, percorso pedonale, marciapiede di adeguata larghezza).
 - c) I fabbricati prospicienti gli spazi di cui al punto "b" abbiano al piano terra ed a confine con detti spazi, un portico aperto al pubblico di larghezza pari al doppio della larghezza del marciapiede, con un minimo di mt.2,40.

Art.53 ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE "C3" P.E.E.P.

1. In dette zone l'espansione avviene di norma previa acquisizione mediante esproprio da parte del Comune delle relative aree, la successiva urbanizzazione delle stesse e la cessione in proprietà o diritto di superficie, ovvero affitto degli immobili, agli aventi diritto.

2. Nelle zone <<C3>>, riguardante anch'esse prevalentemente aree più prossime all'ambito collinare, caratterizzato da una edificazione prevalentemente a bassa densità, nella progettazione del piano attuativo dovranno essere rispettati i seguenti Indici e Parametri:

- Superficie Minima di Intervento : Intero Comparto. Sono comunque consentiti sub-comparti non inferiori al 40% del comparto di riferimento;
- Indice di Utilizzazione Territoriale "Ut": 0,25 mq/mq;
- Superficie Minima di ogni Lotto Fondiario all'interno del comparto: mq 600;
- Altezza Massima: mt. 7,50;
- Lunghezza Massima dei Prospetti: mt.45,00;
- Rapporto Massimo di Copertura nei singoli lotti: Q=30%;
- Distanze Minime tra fabbricati: come all'Art.22 delle presenti Norme Tecniche;
- Distanze Minime dai confini privati interni al comparto: come all'Art.23 commi 2-3-5-6 delle presenti Norme;

- Distanze Minimi dai confini privati ai bordi del comparto: come all'Art.23 commi 2-3-5-6 delle presenti Norme;
- Distanze Minime dai confini pubblici: come all'Art.23 comma 8 delle presenti Norme. Qualora ai piani terra degli edifici posti lungo le strade interne al comparto vengano previste destinazioni esclusivamente non residenziali (commerciali, direzionale, uffici) la distanza degli edifici dal confine di proprietà potrà essere ridotta fino a zero nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) La riduzione delle predette distanze comporti un incremento delle aree di uso pubblico destinate al soddisfacimento degli standard (verde, parcheggi, piazze e spazi pedonali, aree per attrezzature civili, con esclusione delle strade) non inferiore al 15% del minimo prescritto.
 - b) Lo spazio pubblico su cui affacciano gli ingressi delle strutture commerciali, direzionali, etc, ubicati ai piani terra degli edifici deve essere pedonale (piazza, slargo, percorso pedonale, marciapiede di adeguata larghezza).
 - c) I fabbricati prospicienti gli spazi di cui al punto “b” abbiano al piano terra ed a confine con detti spazi, un portico aperto al pubblico di larghezza pari al doppio della larghezza del marciapiede, con un minimo di mt.2,40.

3.In alternativa alla procedura espropriativa il Piano, previo assenso dell'Ente, potrà essere attuato dal proprietario delle aree, previo l'impegno formalizzato in apposita Convenzione, con cui il medesimo proprietario delle aree si impegna, oltretutto a cedere gratuitamente al Comune le aree destinate alle opere di urbanizzazione, a realizzare queste ultime, anche a cedere o ad affittare gli immobili agli aventi diritto ai prezzi concordati con il Comune stesso.

CAPO 2.5
PREMIO DI CUBATURA
SOPRAELEVAZIONE SOTTOTETTI

Art. 54
PREMIO DI CUBATURA E
SOPRAELEVAZIONE SOTTOTETTI

1.ZONE DI COMPLETAMENTO B1 E B2.

Nelle Zone di Completamento <<B1>> e <<B2>>, con esclusione dell'abitato di SILVI PAESE, è consentita, nei limiti della superficie occupata al piano terra, con esclusione delle superfetazioni e delle costruzioni posticce, ed in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria, alle distanze dai limiti di proprietà e di zona e dalla viabilità, all'altezza massima di zona, la sopraelevazione di mt.2,70 netti al fine di ottenere un ulteriore piano abitabile, di tutti gli edifici monopiano (anche in presenza di eventuale piano seminterrato e/o di un primo piano parzialmente edificato) esistenti ed abitati o ultimati alla data di adozione del PRG (22.09.1999), legittimamente costruiti o condonati, aventi le destinazioni consentite nelle Zone B1 e B2, a condizione che la sopraelevazione avvenga nel rispetto delle distanze dagli edifici e dai confini non inferiori a quelli previsti dal D.M. 1444/68, nonché da quanto stabilito dall'art.22 delle presenti norme, e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) L'altezza della costruzione esistente, misurata all'estradosso del solaio di copertura in piano del piano terra sia non superiore a mt.4.50;
- b) La superficie edificabile della costruzione dopo la sopraelevazione sia non superiore a mq 450;
- c) la dotazione di parcheggi privati sia non inferiore alle quantità stabilite dal PRG delle diverse zone.

2.ZONE INTERESSATE DAL PREMIO DI CUBATURA

Nelle Zone <<B1>> e <<B2>> incluse nelle "Zone interessate dal Premio di Cubatura", perimetrate nella Tav. P13, con esclusione dell'abitato di SILVI PAESE, oltre a quanto specificato al punto precedente è consentita, nei limiti della superficie occupata al piano primo, o al piano terra se superiore, con esclusione delle superfetazioni e delle costruzioni posticce, ed in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria, alle distanze dai limiti di proprietà e di zona e dalla viabilità, all'altezza massima di zona, la sopraelevazione di mt.2,70 netti al fine di ottenere un ulteriore piano abitabile, di tutti gli edifici a due piani (anche in presenza di eventuale piano seminterrato e/o di un secondo piano parzialmente edificato) esistenti ed abitati o ultimati alla data di adozione del PRG (22.09.1999), legittimamente costruiti o condonati, aventi le destinazioni consentite nelle Zone B1 e B2, a condizione che la sopraelevazione avvenga nel rispetto delle distanze dagli edifici e dai confini non inferiori a quelli previsti dal D.M. 1444/68, nonché da quanto stabilito dall'art.22 delle presenti norme, e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) L'altezza della costruzione esistente, misurata all'estradosso del solaio di copertura in piano del piano primo sia non superiore a mt.8.00;
- b) La superficie edificabile della costruzione dopo la sopraelevazione sia non superiore a mq 800;
- c) La dotazione di parcheggi privati sia non inferiore alle quantità stabilite dal PRG delle diverse zone.

2.BIS ZONE INTERESSATE DAL PREMIO DI CUBATURA

Gli edifici formati da un pianoterra abitabile e da un piano sottotetto condonato come abitabile ed avente una altezza netta interna media non inferiore a mt. 2,70 possono essere considerati, ai fini dell'applicazione del Premio di Cubatura per gli edifici a due piani di cui al comma 2, come edifici a due piani abitativi a tutti gli effetti. Essi pertanto possono essere assoggettati ad interventi di messa in piano del solaio di copertura ad una altezza netta interna pari ad almeno 2,70 mt., con conseguente sopraelevazione del terzo piano abitabile per effetto del Premio di Cubatura e copertura a norma di regolamento, nel rispetto delle condizioni di cui al precedente comma 2.

3.ZONE B2 DI SILVI PAESE

Nelle Zone di Completamento <<B2>> dell'abitato di SILVI PAESE, è consentita, nei limiti della superficie occupata al piano terra, con esclusione delle superfetazioni e delle costruzioni posticce, ed in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria, alle distanze dai limiti di proprietà e di zona e dalla viabilità, all'altezza massima di zona, la sopraelevazione di mt.2,70 netti al fine di ottenere un ulteriore piano abitabile, di tutti gli edifici monopiano (anche in presenza di eventuale piano seminterrato e/o di un primo piano parzialmente edificato) esistenti ed abitati o ultimati alla data di adozione del PRG (22.09.1999) legittimamente costruiti o condonati, aventi le destinazioni consentite nelle Zone B1 e B2, a condizione che la sopraelevazione avvenga nel rispetto delle distanze dagli edifici e dai confini non inferiori a quelli previsti dal D.M. 1444/68, nonché da quanto stabilito dall'art.22 delle presenti norme, e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) L'altezza della costruzione esistente, misurata all'estradosso del solaio di copertura in piano del piano terra sia non superiore a mt.4.50;
- b) La superficie edificabile della costruzione dopo la sopraelevazione sia non superiore a mq.300;
- c) la dotazione di parcheggi privati sia non inferiore alle quantità stabilite dal PRG delle diverse zone.

4.SOPRAELEVAZIONE SOTTOTETTI.

Nelle Zone di Completamento <<B1>> e <<B2>> tutti gli edifici esistenti ed abitati o ultimati alla data di adozione del PRG (22.09.1999), legittimamente costruiti o condonati, aventi le stesse destinazioni, legittimamente assentite, consentite nelle Zone B, in alternativa al Premio di Cubatura di cui ai commi precedenti, in occasione del rifacimento o ristrutturazione della copertura, possono sopraelevare la quota di imposta del tetto posta sul muro perimetrale. Detta sopraelevazione sarà possibile in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria, all'altezza massima di zona, alle distanze dai limiti di proprietà e di zona e dalla viabilità, fatte salve le distanze tra fabbricati minime inderogabili di cui all'art.9 del D.M. 1444/68, fino alla quota di mt.1,40 ed anche oltre tale misura purché contenuta entro la massima altezza consentita nelle rispettive Zone B, a condizione che la quota massima interna del colmo non superi mt. 3,50 ed a condizione che i locali sottotetto così ottenuti, per le parti aventi una altezza media pari a mt.2.50, una altezza minima pari a mt.2.00, una superficie minima pari a mq 9,00, opportunamente delimitati, vengano trascritti come locali abitabili al Catasto.

A tal riguardo si specifica espressamente che:

- a) Tutti gli edifici esistenti quale che sia la loro altezza totale esterna esistente e quale che sia quella raggiunta ipotizzando l'intervento, possono sopraelevare la quota di imposta del tetto posta sul muro perimetrale fino alla quota di mt. 1,40, in deroga all'altezza totale esterna ed ai parcheggi.

- b) Ove l'altezza totale esterna dell'edificio, raggiunta ipotizzando l'intervento, risulti maggiore di quella massima di zona ammessa dal vigente PRG l'edificio può sopraelevare la quota di imposta del tetto posta sul muro perimetrale in ogni caso fino alla quota di mt. 1,40.
- c) Ove l'altezza totale esterna dell'edificio, raggiunta ipotizzando l'intervento, risulti minore di quella massima di zona ammessa dal vigente PRG, l'edificio può sopraelevare la quota di imposta del tetto posta sul muro perimetrale anche oltre tale misura, fino a raggiungere l'altezza totale esterna massima ammessa per la zona dal vigente PRG.
- d) La dotazione di parcheggi privati sia non inferiore alle quantità stabilite dal PRG delle diverse zone.

5.TERRITORIO COMUNALE AD USO DIVERSO

La facoltà di sopraelevazione, nei limiti di cui ai commi 1, 2 e 4, è concessa anche a tutti gli edifici esistenti ed abitati o ultimati alla data di adozione del P.R.G., legittimamente costruiti o condonati ai sensi della L.47/85 o 724/94, aventi le stesse destinazioni, legittimamente assentite, consentite nelle Zone B, ubicati nelle altre zone del territorio comunale.

Sono comunque esclusi gli edifici:

- c) Ricadenti all'interno delle Zone "F";
- d) Ricadenti nelle Zone di Interesse Naturale;
- e) Ricadenti nel Centro Storico;
- f) Ricadenti nelle Zone B3 (Edifici da conservare o restaurare);
- g) Costruiti come pertinenze di edifici industriali in Zona Industriale;
- h) Aventi la destinazione residenziale rurale in Zona Agricola;
- i) Ricadenti in Zona a Verde Agricolo;
- j) Perimetrato come Edificio Rurale per altri Usi ex Art.69 LR 18/83;
- k) Ricadenti nelle Zone A1, A3, A1c1, A1d1 del P.R.P. e nelle Zone classificate come "Classe 4" nello Studio Geologico allegato al P.R.G. (Tavole della Fattibilità).

6.Nel caso un fabbricato sia composto da più edifici aggregati lateralmente, ad ognuno dei quali corrispondo differenti proprietà, le disposizioni e le limitazioni di cui ai precedenti commi, sia nei casi di "Premio di Cubatura" che in quelli di "Premio di Copertura" di cui al comma 4° del presente articolo, si possono applicare ad ognuno dei suddetti edifici.

7.Il Premio di Cubatura e' "Una-Tantum", nel senso che di esso ciascun edificio può usufruire una sola volta.

8.Negli gli edifici che si avvalgono del "Premio di Cubatura" di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo si dovrà realizzare la copertura sovrastante il nuovo piano abitabile ottenuto avvalendosi del predetto "Premio di Cubatura", secondo le modalità prescritte dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

9.Gli edifici che si avvalgono del "Premio di Cubatura" di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo non potranno in nessun caso avvalersi successivamente del "Premio di Copertura" di cui al comma 4° del presente articolo.

10.Gli edifici formati da un piano terra abitabile e da un piano sottotetto condonato come abitabile ed avente una altezza netta interna media non inferiore a mt.2,70 possono essere considerati, ai fini dell'applicazione del Premio di Cubatura per gli edifici a due piani di cui al comma 2, come edifici a due piani abitativi a tutti gli effetti. Essi pertanto possono essere assoggettati ad interventi di messa in piano del solaio di copertura ad una altezza netta interna pari a mt. 2,70, con conseguente sopraelevazione del terzo piano abitabile per effetto del Premio di Cubatura e sovrastante copertura a norma di regolamento edilizio, nel rispetto delle condizioni di cui al precedente comma 2.

11. Nel caso di applicazione del Premio di Cubatura di cui ai commi 1-2-3 e contestuale ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, la "Se" totale derivante dalla somma di quella preesistente e di quella ottenibile applicando al fabbricato preesistente le disposizioni di cui ai commi 1-2-3, potrà essere liberamente dispiegata sul nuovo fabbricato con ampliamenti e sopraelevazioni entro i distacchi minimi e le altezze massime del PRG.

CAPO 2.5-BIS
Edifici per Civile Abitazione realizzati in Zona Agricola

Art.55

EDIFICI PER CIVILE ABITAZIONE REALIZZATI IN ZONA AGRICOLA

Gli edifici esistenti alla data dell'adozione della presente normativa, aventi destinazione residenziale per Civile Abitazione (non rurale), ovvero una tra quelle consentite nella Zona "B" di Completamento, legittimamente realizzati ed ultimati ovvero condonati con tali destinazioni, ed ubicati nel mezzo del territorio comunale destinato all'uso agricolo dal presente PRG, possono essere sottoposti, oltre che ad interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, anche ad interventi di ristrutturazione edilizia (anche mediante demolizione e ricostruzione), e/o di cambio di destinazione d'uso nell'ambito di quelle previste per la Zona "B" di Completamento. Gli edifici aventi i requisiti di cui sopra, ancorché risultino ubicati nel mezzo del territorio comunale destinato all'uso agricolo non sono assoggettati alle prescrizioni e limitazioni di cui ai commi 6, 7, 8 dell'art.74 delle presenti NTA e/o alle eventuali limitazioni stabilite dal REC per gli edifici ubicati nelle zone agricole. I suddetti edifici, previo frazionamento ed asservimento ai medesimi, mediante atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto, di un lotto massimo di mq 800, possono altresì essere interessati da interventi di saturazione edilizia nel rispetto degli indici e parametri di cui all'art.47 delle presenti NTA, nonché, in alternativa, dal "Premio di Cubatura" o dalla "Sopraelevazione Sottotetti" di cui all'art.54, con le limitazioni dal medesimo articolo previste: tale opportunità non è cumulabile negli effetti, potendosi scegliere solo una delle possibilità offerte.

L'ampliamento, qualora sia ammissibile, non potrà in ogni caso portare ad un edificio con superficie maggiore di mq 265 (800 mc).

CAPO 2.6

LOTTIZZAZIONI ATTUATE

Art. 56

LOTTIZZAZIONI ATTUATE

1. Comprende diverse aree la cui struttura generale è definita da strumenti urbanistici attuativi recenti e meno recenti, già attuati od in corso di ultimazione dell'attuazione, e quindi, da completare.

2. In dette Zone, in particolare per le Lottizzazioni che risultano già attuate alla data di entrata in vigore delle presenti norme, per le aree residenziali si applica la disciplina prevista all'Art.46 e dall'Art.47; per le Lottizzazioni in corso di attuazione e/o che verranno attuate dalla data di entrata in vigore delle presenti norme troveranno applicazione esclusivamente gli indici, i parametri, le cessioni e ogni altro parametro o norma convenzionale stabilita nell'ambito del procedimento di approvazione del Piano Attuativo di riferimento nonché nella relativa Convenzione.

3. All'interno delle suddette perimetrazioni sono riportate, nelle cartografie del presente P.R.G., anche le delimitazioni delle aree destinate dai suddetti piani attuativi ad aree e servizi pubblici da cedere gratuitamente al Comune, ai sensi delle Convenzioni a suo tempo sottoscritte dai lottizzanti. Ove tale cessione gratuita non fosse ancora avvenuta, si intendono valevoli, sempre in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia, gli obblighi assunti a suo tempo dai lottizzanti, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

4. Per quanto concerne aree e servizi pubblici in caso di discordanza tra quanto riportato nel P.R.G. e quanto riportato nei Piani di Lottizzazione di riferimento, valgono le disposizioni di questi ultimi.

5. Le aree interessate da lottizzazioni convenzionate già attuate e rinormate con la presente variante al P.R.G., seguono la destinazione di zona e i nuovi indici e parametri di variante di P.R.G. pur mantenendo la iniziale destinazione d'uso.

Art. 57

LOTTIZZAZIONI APPROVATE

Comprende le zone interessate da Piani Attuativi approvati dal Consiglio Comunale. Per esse valgono gli Indici e Parametri previsti dai suddetti Piani. Nel caso di scadenza dei termini previsti dalla Convenzione allegata senza che siano state iniziate le opere di urbanizzazione, per le suddette zone occorrerà un nuovo Piano di Lottizzazione, con Indici e Parametri conformi a quelli previsti per le Zone di Espansione "C2" dal presente P.R.G..

Ugualmente nel caso in cui le opere di urbanizzazione ed i relativi edifici non siano completate entro il termine di dieci anni dalla data della Convenzione.

In tal caso occorrerà un nuovo Piano di Lottizzazione, con Indici e Parametri conformi a quelli previsti per le Zone di Espansione "C2" dal presente P.R.G., per la parte non attuata.

CAPO 2.7

ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICI

Art.58

ZONE PER INSEDIAMENTI TURISTICI

Le zone per Insediamenti Turistici comprendono le parti del territorio per le quali la funzione prevista è preminentemente finalizzata al consolidamento o allo sviluppo delle attività ricettive e delle connesse attività ricreative e sportive.

In funzione della specifica disciplina prevista esse sono articolate in:

- Zona Alberghiera esistente;
- Zona Alberghiera di Previsione;
- Zona per Campeggi, Attrezzature Private per Sport, Tempo Libero e Ricreative;
- Zona per Attrezzature Private per Sport, Tempo Libero e Ricreative;

Art. 59

ZONA ALBERGHIERA ESISTENTE

1. Comprende aree e complessi edilizi ad utilizzazione turistico-alberghiera, la cui struttura è già completamente definita.

2. Le trasformazioni fisiche e funzionali sono volte al consolidamento ed alla riqualificazione delle strutture ricettive.

3. I fabbricati, legittimamente realizzati prima dell'adozione del presente PRG (22.09.1999), aventi superficie edificabile (nonché gli altri indici e parametri) superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice di zona, possono essere demoliti e ricostruiti nel rispetto delle quantità fisiche esistenti, fatto salvo quanto previsto dall'art.7 del D.M. 1444/68 (densità fondiaria pari o inferiore a 5mc/mq).

4. Nel caso di costruzione di nuove unità edilizie o di ampliamenti di quelli esistenti, da conseguire con interventi edilizi diretti, vanno applicati i seguenti Indici e Parametri:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf): 0,8 mq/mq;
- Altezza Massima (H): mt. 35,00;
- Lotto Minimo (Lm): mq 3000;
- Rapporto di Copertura (Q): 25%;
- Parcheggi Privati: 40 mq/100 mq di Se, con un minimo di un posto macchina per ogni camera;
- Distanze: come all'Art. 22 e 23 delle presenti Norme.

4.bis Per l'intervento ubicato in C.da Vallescura (Griglia di Casa Nostra):

- Altezza Massima (H): mt. 8,00.

5. Le destinazioni d'uso ammesse per le unità edilizie sono le seguenti: alberghi, hotel, pensioni e locande. All'interno delle unità edilizie potranno essere previste, come pertinenza dell'attività alberghiera anche locali destinati a sale da ballo, sale congressi, club, bar, negozi, etc. Tali pertinenze potranno essere previste anche in unità edilizie staccate (fino ad un massimo del 25% della Superficie Edificabile totale) da quella avente destinazione

prettamente alberghiera, a condizione che le stesse vengano trascritte nei registri Immobiliari come pertinenze dell'attività alberghiera, e che il proprietario si impegni, mediante Atto d'Obbligo Unilaterale, a mantenere a tale uso e ad alienare solo unitamente all'edificio principale. Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie, opportunamente piantumate e sistemate a verde possono essere inoltre utilizzate per le seguenti destinazioni d'uso: impianti scoperti per la pratica sportiva, attrezzature per il tempo libero a servizio dell'albergo, parcheggi attrezzati scoperti.

6. Le strutture alberghiere esistenti, comprese le relative pertinenze, ancorché su aree demaniali in concessione e insistenti su zone del PRG diverse dalla Zona Alberghiera Esistente, sono riconosciute come tali e pertanto regolamentate dal presente articolo. Le stesse strutture alberghiere rientrano nei criteri di applicazione del Premio di Cubatura Alberghi previsto dal successivo art. 63.

Art.60

ZONA ALBERGHIERA DI PREVISIONE

1. Comprende le parti del territorio per le quali la funzione prevista è finalizzata alla realizzazione ed allo sviluppo delle attività ricettive e delle connesse attività ricreative e sportive.

2. Le trasformazioni fisiche e funzionali sono attuate tramite intervento diretto per i comparti aventi una superficie complessiva non superiore a mq 10.000, mentre devono essere attuate attraverso piani attuativi di iniziativa privata estesi all'intero ambito perimetrato sulla cartografia di PRG qualora la superficie complessiva del comparto superi i mq 10.000.

3. Nel caso di intervento diretto, nei comparti ove questo è ammesso, qualora la zona risulti priva delle opere di urbanizzazione primaria, il proprietario, o i proprietari riuniti in Consorzio dovranno altresì assumersi l'impegno di realizzare direttamente le predette opere, a scomputo degli Oneri Concessori.

4. Nel caso di intervento diretto, nei comparti ove questo è ammesso, vanno applicati i seguenti Indici e Parametri:

- Lotto Minimo (Lm): 3.000 mq;
- Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut): 0,8 mq/mq;
- Altezza Massima (H): mt. 35,00;
- Rapporto Massimo di Copertura (Q): 25%;
- Parcheggi Privati: 40 mq/100 mq di Se, con un minimo di un posto macchina per ogni camera, da ricavare per almeno il 70% in locali completamente interrati all'interno delle unità edilizie, oppure in locali completamente interrati all'esterno delle stesse con copertura opportunamente sistemata a prato e a verde;
- Distanze: come all'Art. 22 e 23 delle presenti Norme.

5. Per i comparti aventi una superficie complessiva superiore a mq 10.000, le trasformazioni fisiche e funzionali sono subordinate alla formazione di uno strumento attuativo di pianificazione intermedio, esteso a ciascun ambito perimetrato redatto e presentato dai privati proprietari (riuniti in consorzio ove siano più di uno), ed in ogni caso attuato dai privati stessi ai sensi e per gli effetti di un Piano di Lottizzazione Convenzionata di cui all'Art.23 della L.R.18/83 nel testo vigente.

6. La Superficie edificabile massima realizzabile in ciascun comparto si ottiene moltiplicando l'indice di Utilizzazione Territoriale <<Ut>> per l'intera superficie del comparto stesso, così come individuata nelle perimetrazioni del PRG, ivi comprese le strade di previsione già

riportate all'interno delle stesse nei grafici di PRG, le quali, al pari di quelle risultanti dal progetto di piano attuativo, andranno realizzate a cura e spese del lottizzante e cedute gratuitamente al Comune.

7.I Piani Attuativi dovranno prevedere una dotazione di Spazi Pubblici non inferiore a 24 mq/abitante, assumendo che corrisponda un abitante per ogni 30 mq di superficie edificabile destinata ad uso turistico - alberghiero, così suddivisa:

- a) Aree per Attrezzature Civili e Istruzione: mq 6,50/ab.
- b) Aree a Verde Attrezzato: mq 15/ab.
- c) Parcheggi Pubblici: mq 2,50/ab.

Le superfici di cui al punto "a", qualora risultino non concretamente utilizzabili, in quanto a dimensione complessiva, per la realizzazione di attrezzature civili e/o istruzione, ovvero il Comune le ritenga non necessarie in quanto le relative esigenze risultino già soddisfatte dagli impianti esistenti nei dintorni, dovranno essere destinate a verde e parcheggi per incrementarne opportunamente le quantità.

8.In ogni caso la superficie fondiaria prevista non potrà superare il 60% dell'intera superficie del comparto, dovendo il restante 40% essere destinata a Verde pubblico, Parcheggi, Attrezzature, Strade e Piazze.

9.Nel formare il piano attuativo vanno applicati i seguenti Indici e Parametri:

- Superficie Minima di Intervento (Sm): Intero Comparto;
- Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut): 0,5 mq/mq;
- Altezza Massima (H): mt. 35,00;
- Superficie Minima di ogni Lotto Fondiario all'interno del comparto (Lm): mq 4000;
- Rapporto di Copertura entro i singoli Lotti (Q): 25%;
- Parcheggi Privati: 40 mq/100 mq di Se, con un minimo di un posto macchina per ogni camera, da ricavare per almeno il 70% in locali completamente interrati all'interno delle unità edilizie, oppure in locali completamente interrati all'esterno delle stesse con copertura opportunamente sistemata a prato e a verde;
- Distanze Minime tra fabbricati: come all'Art.22 delle presenti Norme Tecniche;
- Distanze Minime dai confini privati interni al comparto: come all'Art.23 commi 2-3-5-6 delle presenti Norme;
- Distanze Minimi dai confini privati ai bordi del comparto: come all'Art.23 commi 2-3-5-6 delle presenti Norme se l'altezza massima degli edifici non supera mt.10,50. Non inferiore all'altezza del fabbricato diminuita di mt.5,25 se l'altezza del fabbricato supera mt.10,50;
- Distanze Minime dai confini pubblici: come all'Art.23 comma 8 delle presenti Norme. La distanza degli edifici dal confine di proprietà potrà essere ridotta fino a zero nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) La riduzione delle predette distanze comporti un incremento delle aree di uso pubblico destinate al soddisfacimento degli standard (verde, parcheggi, piazze e spazi pedonali, aree per attrezzature civili, con esclusione delle strade) non inferiore al 15% del minimo prescritto.
 - b) Lo spazio pubblico su cui affacciano gli ingressi delle strutture commerciali, direzionali, etc, ubicati ai piani terra degli edifici deve essere pedonale (piazza, slargo, percorso pedonale, marciapiede di adeguata larghezza).
 - c) Le distanze dai confini privati devono risultare non superiori al minimo stabilito dalle presenti norme, al fine di evitare che la riduzione delle distanze venga utilizzata per incrementare la superficie del lotto di pertinenza che rimane libera dalle costruzioni.

- d) La riduzione delle distanze dai confini di proprietà potrà essere ridotta a zero previa convenzione con i confinanti e fatte salve le distanze minime tra edifici di cui al D.M. 1444/68, che vanno sempre e comunque rispettate.

10.Le destinazioni d'uso ammesse per le unità edilizie sono le seguenti: alberghi, hotel, pensioni e locande. All'interno delle unità edilizie potranno essere previste, come pertinenza dell'attività alberghiera anche locali destinati a sale da ballo, sale congressi, club, bar, negozi, etc. Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie, opportunamente piantumate e sistemate a verde possono essere inoltre utilizzate per le seguenti destinazioni d'uso: impianti scoperti per la pratica sportiva, attrezzature per il tempo libero a servizio dell'albergo; parcheggi attrezzati scoperti.

11.Nel caso in cui tali aree ricadano nelle Zone classificate come **A1c2** e **C1** dal Piano Paesistico Regionale, le opere previste sono soggette a Valutazione di Impatto Ambientale.

Art.61

ZONA PER CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI, CENTRI VACANZE, ATTREZZATURE PRIVATE PER SPORT, TEMPO LIBERO E RICREATIVE

1. Comprende aree già attualmente a parchi di campeggio, ad attrezzature privata per sport, tempo libero e ricreative ed aree di previsione destinate alla realizzazione di nuove simili strutture. Per campeggi si intendono strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, attrezzate per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento mobili, quali roulotte, caravan, mobil-home, maxicaravan. Questi ultimi devono in ogni caso conservare i meccanismi di rotazione in funzione e non possedere alcun collegamento permanente al terreno, mentre gli allacciamenti alle reti tecnologiche devono essere rimovibili in ogni momento. L'installazione sia di tende che di mezzi autonomi di pernottamento mobili nelle relative piazzole, non è soggetta ad alcuna preventiva autorizzazione da parte del comune, così come l'installazione delle relative reti tecnologiche, purché connesse agli impianti della rete fognante e/o del depuratore.

La sistemazione dei viali di accesso alle strutture di pernottamento mobili con materiali non fissati definitivamente al suolo (betonella o pavimentazione similari) è consentita, senza la soggezione ad autorizzazioni o comunicazione edilizia.

1-BIS.E' consentita l'installazione, senza alcuna formalità burocratico-amministrativa di tipo edilizio, di pre-ingressi anche allacciati agli impianti tecnologici per i mezzi mobili di pernottamento, quali roulotte, caravan, mobil-home, maxicaravan e simili, in materiali leggeri, comunque smontabili e non stabilmente infissi al suolo, che coprano una superficie di terreno non superiore a mq.18.

1-TER.Oltre ai Campeggi tale zonizzazione comprende anche i Villaggi Turistici ed i Centri Vacanze di cui alla LR n°16/23.10.2003. Per la definizione di "Villaggio Turistico" si fa riferimento al contenuto degli articoli 2 e 3 della succitata LR n°16/2003. Per i requisiti tecnici dei Campeggi e dei Villaggi Turistici si fa riferimento agli articoli 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, nonché agli allegati "A", "B" e relative tabelle annesse, della LR n°16/2003.

1-QUATER.I Campeggi esistenti possono trasformarsi in Villaggi turistici purché abbiano i requisiti di cui agli art.2 e 3 della LR n°16/2003. I Campeggi ed i Villaggi Turistici con classificazione minima di tre stelle e superficie non inferiore a 20.000 mq possono assumere la denominazione aggiuntiva di "Centro Vacanze"._

2. Le trasformazioni fisiche sono volte al recupero funzionale, allo sviluppo ed alla riqualificazione ambientale e paesistica dei parchi di campeggio esistenti, ovvero alla realizzazione di parchi di nuovo impianto.

3. Le trasformazioni fisiche e funzionali sono subordinate alla presentazione di un progetto dettagliato ed alla eventuale stipula di una apposita convenzione con il Comune con la quale il soggetto promotore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione e di allaccio ai pubblici servizi, e la viabilità di accesso, prima di iniziare la costruzione delle altre opere previste, qualora la zona risulti priva di tali opere.

3-BIS.COMPARTI CONTRASSEGNA TI CON LA SIGLA "PTP".

Ai fini della verifica della conformità tra le previsioni dei progetti dettagliati riguardanti i comparti contraddistinti con la sigla "PTP", con quelle contenute nell'art.5 del PTP (disciplinanti l'uso delle aree ripariali), i suddetti progetti dettagliati, oltre ad altri eventuali Nulla-Osta di altri Enti dovuti per legge, dovranno acquisire anche il parere del Genio Civile in quanto competente alla gestione delle aree fluviali.

4. Le destinazioni ammesse nell'ambito delle aree sono le seguenti: campeggi, Villaggi Turistici, Centri Vacanze e strutture ricreative per lo sport ed il tempo libero (comprensivi anche delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto) quali, ad esempio, teatri e cinematografi all'aperto, discoteche all'aperto, impianti scoperti per la pratica sportiva (campi da tennis, calcio, calcetto, piscine, bocce, etc.), giochi d'acqua (aquafun), campi da golf.

5. Le destinazioni d'uso delle attrezzature di servizio al campeggio o agli impianti ricreativi, oltre quelle specifiche ricomprese nella destinazione d'uso a campeggio ed aree attrezzate per tende roulotte etc., vanno individuate esclusivamente tra le seguenti: commercio al minuto di prodotti alimentari e non alimentari connessi con il turismo; bar, caffè, gelaterie, birrerie; ristoranti; trattorie; tavole calde, rosticcerie, pizzerie, fast food; mense; sale di ritrovo e da gioco, servizi igienici, reception, abitazione custode.

5-BIS.COMPARTI CONTRASSEGNA TI CON LA SIGLA "PTP".

Ai fini della conformità delle presenti previsioni di PRG con quelle contenute nell'art.5 del PTP (disciplinanti l'uso delle aree ripariali) nei comparti contraddistinti con la sigla "PTP", le costruzioni destinate a bungalow, le costruzioni destinate a strutture commerciali e le costruzioni destinate ad ospitare le attrezzature di servizio al campeggio o agli impianti ricreativi di cui al comma "5" del presente articolo, possono essere realizzate unicamente con strutture prefabbricate in legno o metallo, semplicemente poggiate a terra. Sono da escludere in ogni caso strutture in calcestruzzo, anche se composte da elementi prefabbricati. Sono inoltre vietati interventi di qualsiasi tipo comportanti impermeabilizzazione dei suoli, restringimenti dell'alveo ed escavazione di materiali.

5 TER. COMPARTI CONTRASSEGNA TI CON ★(stella)

In tali aree sono ammessi esclusivamente gli interventi per la realizzazione dei soli campeggi, senza previsioni di edificazione fissa, se non per i servizi essenziali necessari al funzionamento dell'attività, e senza rilevanti movimenti di terra.

6. Le trasformazioni sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici, edilizi ed igienici:

- Superficie di Intervento: Intero Comparto. Sono comunque consentiti sub comparti non inferiori a 10'000 mq su richiesta del proponente;
- Densità massima territoriale: 360 utenti/ha per i campeggi, Villaggi Turistici, Centri Vacanze;
- Aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria di carattere generale ed a verde primario: 20% della superficie territoriale;
- Strutture fisse (bungalow e strutture commerciali):

-Indice di Utilizzazione Fondiaria "If" delle Strutture fisse (bungalow e strutture commerciali) = 1500 mq/ha;

-Altezza esterna massima dei corpi di fabbrica destinati a strutture commerciali, e strutture accessorie (Uffici, Reception, Magazzini, Alloggi per il personale): mt. 6,50;

-Altezza Massima Servizi Igienici: mt.3,20;

-Spazi attrezzati per impianti sportivi all'aperto: 15% della superficie destinata a campeggio, nel caso in cui tutta l'area venga destinata a campeggio. Nel caso in cui nel piano attuativo, parte dell'area sia destinata parte a campeggio, parte ad impianti sportivi autonomi, per la parte di area destinata a questi ultimi, valgono i parametri di cui al successivo articolo.

-Superficie Minima a Parcheggio: 10% della superficie territoriale. In ogni caso, ogni campeggio deve disporre almeno di un posto-macchina per ogni unità ricettiva, ubicato o nelle piazzole, ovvero all'interno del campeggio in zone appositamente riservate.

Sono esclusi dal calcolo dei parametri urbanistici stabiliti dalle presenti normative e/o dai regolamenti comunali i servizi igienici generali, gli uffici, i magazzini e gli alloggi per il personale, i locali commerciali, i ristoranti e i bar fino ad un massimo del 15% della superficie edificabile di progetto. Nel caso in cui si superi il 15%, la superficie in eccesso sarà scomputata dai 1500 mq/ha. Le strutture sopra elencate possono essere a due piani, ad eccezione dei servizi igienici che devono essere ad un solo piano e, l'indice massimo di copertura consentito è il 5% dell'intera area destinata all'attività ricettiva.

Ai sensi dell'art.15 della LR n°16/23.10.2003 le strutture ricettive all'aria aperta, così come individuate e definite dalle LL.RR. 16/2003 e 6/2005, art. 146, saranno classificate secondo le tabelle A e B della L.R. 16/2003. L'attribuzione della classificazione è di competenza della Provincia secondo i disposti delle LLRR n°04/92 e n°11/93. Pertanto, la dotazione minima di ogni campeggio, a seconda della classificazione posseduta, deve essere non inferiore ai minimi stabiliti nell'allegato B della predetta legge n°16/03, relativamente a:

-Superficie minima delle piazzole di stazionamento;

-Servizi igienico-sanitari;

-Percentuale di servizi con acqua calda;

-Servizi vari;

-Attrezzature Sportive e ricreative;

-Case mobili e verande o preingressi;

-Servizi Commerciali.

I corpi di fabbrica destinati ad ospitare gli impianti igienico-sanitari ed idrici devono essere sviluppati al solo pianoterra.

Nei campeggi con classificazione minima a due stelle e' consentita la installazione di Unità Abitative Fisse, di seguito denominate "Bungalow", aventi le seguenti caratteristiche

-Numero massimo di Piazzole attrezzate con bungalow: 20 per ettaro;

Caratteristiche dei Bungalow:

-Numero di Piani: 1;

-Superficie netta interna massima chiusa: mq 60;

-Superficie massima destinata a terrazzi, balconi e verande: 30% della superficie netta chiusa.

-Numero massimo di persone ospitate: 8;

-Superficie minima netta dei vani interni: mq 9 per le camere dal letto matrimoniali, mq 5 per le camere da letto singole e per le altre stanze di soggiorno;

-Dimensione lineare minima della stanza: mt. 2,00;

-Altezza netta interna minima: mt.2,70;

-Altezza esterna massima: mt.3,20;

-L'arredamento minimo deve comprendere, oltre ai letti, al tavolo ed alle sedie anche un fornello a gas con minimo due fuochi e frigorifero. L'eventuale bombola a gas deve essere collocata all'esterno;

-Dislocazione: raggruppati in numero di due o più unità;

-Distanze dai confini: come all'Art.23 delle presenti Norme.

Le Piazzole destinate alla sosta ed al soggiorno degli equipaggi devono essere numerate con apposito contrassegno visibile e corrispondente alla planimetria generale del complesso che deve essere affissa all'ingresso dello stesso.

I Campeggi a 4 stelle devono avere almeno il 30% delle piazzole dotate di allaccio idrico e pozzetto di scarico connesso alla rete fognaria.

6-BIS. Sono esclusi dal calcolo dei parametri urbanistici stabiliti dalle presenti normative e/o dai regolamenti comunali i servizi igienici generali, gli uffici, i magazzini e gli alloggi per il personale. Le strutture sopra elencate possono essere a due piani, ad eccezione dei servizi igienici che devono essere ad un solo piano e, l'indice massimo di copertura consentito è il 5% dell'intera area destinata all'attività ricettiva.

6-TER. Ai sensi dell'art.15 della LR n°16/23.10.2003, i Campeggi vengono classificati ad 1, 2, 3 e 4 stelle secondo i requisiti di cui all'allegato B della predetta legge. L'attribuzione della classificazione e' di competenza della Provincia secondo i disposti delle LLRR n°04/92 e n°11/93. Pertanto, la dotazione minima di ogni campeggio, a seconda della classificazione posseduta, deve essere non inferiore ai minimi stabiliti nell'allegato B della predetta legge n°16/03, relativamente a:

-Superficie minima delle piazzole di stazionamento;

-Servizi igienico-sanitari;

-Percentuale di servizi con acqua calda;

-Servizi vari;

-Attrezzature Sportive e ricreative;

-Servizi Commerciali.

I corpi di fabbrica destinati ad ospitare gli impianti igienico-sanitari ed idrici devono essere sviluppati al solo pianoterra.

Nei campeggi con classificazione minima a due stelle e' consentita la installazione di Unità Abitative Fisse, di seguito denominate "Bungalow", aventi le seguenti caratteristiche

-Numero massimo di Piazzole attrezzate con bungalow: 20 per ettaro;

Caratteristiche dei Bungalows:

-Numero di Piani: 1;

-Superficie netta interna massima chiusa: mq 60;

-Superficie massima destinata a terrazzi, balconi e verande: 30% della superficie netta chiusa.

-Numero massimo di persone ospitate: 8;

-Superficie minima netta dei vani interni: mq 9 per le camere dal letto matrimoniali, mq 5 per le camere da letto singole e per le altre stanze di soggiorno.

-Dimensione lineare minima della stanza: mt. 2,00.

-Altezza netta interna minima: mt.2,70.

-Altezza esterna massima: mt.3,20.

-L'arredamento minimo deve comprendere, oltre ai letti, al tavolo ed alle sedie anche un fornello a gas con minimo due fuochi e frigorifero. L'eventuale bombola a gas deve essere collocata all'esterno.

-Dislocazione: raggruppati in numero di due o più unità.

Distanze dai confini: come all'Art.36 delle presenti Norme.

Le Piazzole destinate alla sosta ed al soggiorno degli equipaggi devono essere numerate con apposito contrassegno visibile e corrispondente alla planimetria generale del complesso che deve essere affissa all'ingresso dello stesso.

I Campeggi a 4 stelle devono avere almeno il 30% delle piazzole dotate di allaccio idrico e pozzetto di scarico connesso alla rete fognaria.

7. Eventuali corpi di fabbrica esistenti, possono essere riutilizzati con le destinazioni d'uso relative ad attrezzature al servizio dell'area.

8. Le aree destinate a campeggio e/o a Impianti ricreativi per lo Sport ed il tempo libero, devono essere recintate con muretti di altezza massima pari a cm 60 fuori terra e rete metallica di altezza massima pari a mt. 2,00, per un'altezza totale massima pari a mt. 2,60, fiancheggiati da siepe di essenze sempreverdi e cespugli con fioritura primaverile o estiva.

Devono essere attrezzate e sistemate in modo da favorire lo smaltimento delle acque meteoriche e da consentire un'agevole percorribilità. Devono, inoltre, essere dotate di rete fognante, di prese di acqua potabile, di rete di illuminazione con punti luce ogni 50 mt, nonché di idonee alberature non producenti sostanze fastidiose per persone o cose, anche nei periodi di mancato utilizzo degli impianti.

9. Le piazzole di stazionamento, nei campeggi, debbono essere debitamente delimitate e numerate con apposito contrassegno sistemato a prova di acqua e di polvere, visibile e corrispondente alla planimetria generale del complesso che deve essere affissa all'ingresso dello stesso. Le stesse inoltre devono essere dotate ciascuna di presa di corrente elettrica.

10. Le piccole costruzioni (bungalow) destinate ad ospitare turisti sprovvisti di propri mezzi di soggiorno, possono essere realizzate con strutture prefabbricate in legno semplicemente poggiate a terra, ovvero con altro materiale ove consentito dalla legge, su apposito basamento in calcestruzzo (opportunamente rivestito in betonella o altro materiale di rivestimento), di superficie massima pari all'ingombro del manufatto, maggiorato al massimo di mt. 1,20 lungo tutto il perimetro.

11. L'agibilità e la licenza di esercizio dei singoli parchi di campeggio saranno rilasciate dal Comune previo accertamento dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle di allaccio ai pubblici servizi previste nella convenzione.

12. Nel caso in cui non venga realizzato il Campeggio, ma unicamente gli Impianti ricreativi per lo Sport ed il tempo libero si applicano i Parametri previsti al successivo articolo.

13. Nel caso in cui tali aree ricadano nelle Zone classificate come **A1d1, A3, A1c2** dal Piano Paesistico Regionale, le opere previste sono soggette a Valutazione di Impatto Ambientale.

14. L'area delimitata sulla cartografia di PRG con la simbologia di cui alle "Zone per Campeggi, etc" e contemporaneamente munita della scritta indicante "Porto Turistico", potrà avere, in aggiunta e/o in alternativa alle destinazioni previste nel presente Articolo, anche quella di "Porto Turistico".

15. Eventuali piani seminterrati e/o interrati possono essere destinati ad attività di intrattenimento ludico ricreative, nel rispetto delle norme di sicurezza di legge.

16. Per tutto quanto non specificato nel presente articolo si applicano le norme contenute nelle LL.RR. N° 16/2003 e 6/2005, art.146, parimenti in caso di contrasto valgono le previsioni contenute nella L.R. 16/2003.

17. Si applicano inoltre le prescrizioni di cui all'art.14 della LR n°16/23.10.2003.

18. Ai sensi dell'art.12 della LR n°16/23.10.2003, il Comune, anche su richiesta del gestore, può autorizzare, nel rispetto della normativa regionale in materia urbanistica, con apposita delibera di Consiglio Comunale:

a) La trasformazione dei Campeggi esistenti e di quelli previsti nel PRG in "Villaggi Turistici" ai sensi degli artt.2 e 3 della succitata LR n°16/23.10.2003;

b) L'ampliamento dei Campeggi esistenti e di quelli previsti nel PRG, nel rispetto dei requisiti minimi stabiliti dal comma "2" dell'art.12 della LR 13/03. In tal caso la delibera di Consiglio Comunale costituisce adozione di Variante al PRG.

In tali zone per qualunque tipo di intervento è necessario il preventivo parere della Provincia, Servizio Urbanistica, in sede di progettazione generale dell'intervento dell'intero lotto di pertinenza.

Art.62

ZONA PER ATTREZZATURE PRIVATE PER SPORT, TEMPO LIBERO E RICREATIVE

1. Comprende aree destinate ad attrezzature private per sport, tempo libero e ricreative.
2. Le trasformazioni fisiche sono volte alla realizzazione di strutture di nuovo impianto.
3. Le trasformazioni fisiche e funzionali sono subordinate alla presentazione di un progetto dettagliato ed alla eventuale stipula di una apposita convenzione con il Comune con la quale il soggetto promotore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione e di allaccio ai pubblici servizi, e la viabilità di accesso, prima di iniziare la costruzione delle altre opere previste, qualora la zona risulti priva di tali opere.

3-BIS.COMPARTI CONTRASSEGNA TI CON LA SIGLA "PTP".

Ai fini della verifica della conformità tra le previsioni dei progetti di dettaglio riguardanti i comparti contraddistinti con la sigla "PTP", con quelle contenute nell'art.5 del PTP (disciplinanti l'uso delle aree ripariali), i suddetti progetti di dettaglio, oltre ad altri eventuali Nulla-Osta di altri Enti dovuti per legge, dovranno acquisire anche il parere del Genio Civile in quanto competente alla gestione delle aree fluviali.

4. Le destinazioni ammesse nell'ambito delle aree sono le seguenti: Strutture ricreative per lo sport ed il tempo libero (comprendenti anche delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto) quali, ad esempio, teatri e cinematografi all'aperto, discoteche all'aperto, impianti scoperti per la pratica sportiva (campi da tennis, calcio, calcetto, piscine, bocce, etc.), giochi d'acqua (aquafun), campi da golf, etc.

5. Le destinazioni d'uso delle attrezzature di servizio agli impianti ricreativi, vanno individuate esclusivamente tra le seguenti: commercio al minuto di prodotti alimentari e non alimentari connessi con il turismo, bar, caffè, gelaterie, birrerie, ristoranti, trattorie, tavole calde, rosticcerie, pizzerie, fast food, mense, sale di ritrovo e da gioco, servizi igienici, reception, abitazione custode.

5-BIS.COMPARTI CONTRASSEGNA TI CON LA SIGLA "PTP".

Ai fini della conformità delle presenti previsioni di PRG con quelle contenute nell'art.5 del PTP (disciplinanti l'uso delle aree ripariali) nei comparti contraddistinti con la sigla "PTP", le costruzioni destinate ad ospitare le attrezzature di servizio agli impianti ricreativi di cui al comma "5" del presente articolo, possono essere realizzate unicamente con strutture prefabbricate in legno o metallo, semplicemente poggiate a terra. Sono da escludere in ogni caso strutture in calcestruzzo, anche se composte da elementi prefabbricati. Sono inoltre vietati interventi di qualsiasi tipo comportanti impermeabilizzazione dei suoli, restringimenti dell'alveo ed escavazione di materiali.

6. Le trasformazioni sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici, edilizi ed igienici:

- Superficie di Intervento: Intero Comparto. Sono comunque consentiti sub comparti non inferiori a 10'000 mq su richiesta del proponente.

- Aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria di carattere generale ed a verde primario: minimo 30% della superficie territoriale;
- Attrezzature al servizio degli impianti ricreativi;
- Indice di utilizzazione fondiaria "Uf" = 200 mq/ha;
- Altezza dei corpi di fabbrica: mt. 3,50;
- Dislocazione dei corpi di fabbrica: raggruppati in un massimo di due corpi separando, eventualmente, le attrezzature di ristoro da quelle di servizio che debbono essere collocate, in ogni caso, nelle vicinanze dell'accesso all'area;
- Spazi attrezzati per impianti sportivi all'aperto: 5000 mq/ha;
- Parcheggi: minimo 10% della superficie territoriale;
- Per comparti definiti cartograficamente sul P.R.G., inferiori ad un ettaro l'Indice di utilizzazione Fondiaria "Uf" può coprire fino ad un massimo di 200 mq.

7. Eventuali corpi di fabbrica esistenti, possono essere riutilizzati con le destinazioni d'uso relative ad attrezzature al servizio dell'area. Gli stessi possono essere anche ristrutturati ed organizzati, anche con sagoma differente, rispetto a quella preesistente. È possibile, altresì, nell'ambito degli interventi sopra menzionati, la modifica dell'ubicazione originaria, con spostamento del fabbricato all'interno del comparto. I predetti fabbricati, inoltre, possono eventualmente anche essere ampliati, in accordo con i parametri cui al presente articolo.

8. Le aree destinate a Impianti ricreativi per lo sport ed il tempo libero, devono essere recintate con muretti di altezza massima pari a cm 60 fuori terra e rete metallica di altezza massima pari a mt. 2,00, per un'altezza totale massima pari a mt. 2,60, fiancheggiati da siepe di essenze sempreverdi e cespugli con fioritura primaverile o estiva.

Devono essere attrezzate e sistemate in modo da favorire lo smaltimento delle acque meteoriche e da consentire un'agevole percorribilità. Devono, inoltre, essere dotate di rete fognante, di prese di acqua potabile, di rete di illuminazione con punti luce ogni 50 m, nonché di idonee alberature non producenti sostanze fastidiose per persone o cose, anche nei periodi di mancato utilizzo degli impianti.

9. L'agibilità e la licenza di esercizio delle aree saranno rilasciate dal Comune previo accertamento dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle di allaccio ai pubblici servizi previste nella convenzione.

10. Nel caso in cui tali aree ricadano nelle Zone classificate come **A1, A1d1, A3, A1c2** dal Piano Paesistico Regionale, le opere previste sono soggette a Valutazione di Impatto Ambientale.

11. Per tutto quanto non specificato nel presente articolo si applicano le norme contenute nelle LL.RR. N° 16/2003 e 6/2005, art.146, parimenti in caso di contrasto valgono le previsioni contenute nella L.R. 16/2003.

12. COMPARTI CON SUPERFICIE INFERIORE A MQ 2.000

Nei comparti di superficie inferiore a mq 2.000 le trasformazioni fisiche ammesse dal presente articolo possono essere realizzate con intervento diretto subordinato al Permesso di Costruire, senza necessità del preventivo piano attuativo. In detti comparti le trasformazioni fisiche sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici, edilizi ed igienici:

- Superficie minima d'intervento: Intero Comparto;

Attrezzature al Servizio degli impianti ricreativi:

- Superficie Edificabile "Se" = 0,10 mq/mq;
- Altezza max dei corpi di fabbrica: mt. 3,50;
- Spazi minimi attrezzati per impianti sportivi e/o ricreativi all'aperto: 0,10 mq/mq;
- Parcheggi: minimo 10% della superficie del comparto. I parcheggi possono essere realizzati anche con strutture completamente interrato.

CAPO 2.8

PREMIO DI CUBATURA ALBERGHI

Art.63

PREMIO DI CUBATURA ALBERGHI

1.In tutte le zone del territorio comunale agli edifici esistenti alla data di adozione del PRG (22.09.1999), legittimamente costruiti o condonati, effettivamente utilizzati con destinazione d'uso alberghiera legittimamente assentita, così come riscontrabile sugli atti abilitativi edilizi antecedenti alla data di adozione del PRG, è consentita la sopraelevazione di mt.3,00 netti dell'ultimo piano dell'edificio (anche ne caso in cui esso fosse già parzialmente edificato) al fine di ottenere un ulteriore piano abitabile o ampliamenti, comunque distribuiti nell'edificio, fino al raggiungimento della superficie dell'ultimo piano dello stesso, in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria, ed alle distanze dai limiti di proprietà e di zona e dalla viabilità fatte salve le distanze tra fabbricati minime inderogabili di cui all'art.9 del D.M. 1444/68 nonché da quanto stabilito dall'art.22 delle presenti norme, a condizione che:

- a) L'Altezza della costruzione esistente sia non superiore a mt.21,00.
- b) La sopraelevazione avvenga nel rispetto delle distanze dagli edifici e dai confini non inferiori a quelli previsti dall'art.9 del D.M. 1444/68 nonché da quanto stabilito dall'art.22 delle presenti norme.
- c) Ove non posseduta, si preveda nel progetto la dotazione minima di aree a Parcheggio Privato pari a 40 mq ogni 100 mq di Superficie Edificabile dell'intera costruzione, con un minimo di un posto macchina per ogni camera d'albergo, da ricavare all'interno o nel sottosuolo del lotto di pertinenza o nel sottosuolo del fabbricato, oppure in alternativa, il proprietario provveda a stipulare una Convenzione con il Comune per l'affitto di un numero corrispondente di posti auto riservati presso il parcheggio comunale Multipiano di via Roma, previa Convenzione di durata minima ventennale, nella quale si preveda il pagamento di un corrispettivo annuale concordato con l'Amministrazione.
Il posto macchina è obbligatorio solo se l'intervento propone aumento di numero camere d'albergo.
- d) È altresì consentito recuperare, in tutto o in parte, la superficie del piano terra dell'edificio, alle stesse condizioni del presente comma 1, a condizione che la stessa superficie, che si intende recuperare, venga destinata a parcheggio privato.

2.Per edifici a destinazione d'uso alberghiera si intendono tutti quelli aventi, di fatto e di diritto, destinazione edilizia d'uso come albergo, pensione, ostello, etc. Rientrano tra tali edifici anche quelli muniti di regolare licenza di "Affittacamere" rilasciata in data antecedente alla data di adozione del PRG (22.09.1999), anche qualora sugli atti abilitativi edilizi dovesse risultare una destinazione d'uso residenziale o comunque diversa da quella prettamente alberghiera. Sono in ogni caso esclusi gli edifici residenziali che esercitano l'attività di affittacamere in forza di licenze o autorizzazioni rilasciate in data successiva a quella di adozione del PRG (22.09.1999).

3.Il Premio di Cubatura è "Una-Tantum", nel senso che di esso ciascun edificio può usufruire una sola volta.

4.Negli edifici a destinazione alberghiera e di affittacamere, con licenza rilasciata in data anteriore a quella di adozione del PRG (22.09.1999), che si avvalgono del "Premio di

Cubatura" di cui al presente articolo si potrà realizzare la copertura sovrastante il nuovo piano abitabile, ottenuto avvalendosi del "Premio di Cubatura", non avvalendosi anche del "Premio di Copertura" di cui al comma 4 dell'art.54: tale opportunità non è cumulabile negli effetti, potendosi scegliere solo una delle possibilità offerte.

5. *(soppresso)*.

6. Gli edifici a destinazione alberghiera e di affittacamere, con licenza rilasciata in data anteriore a quella di adozione del PRG (22.09.1999), che si avvalgono del "Premio di Cubatura" di cui al presente articolo non potranno in nessun caso, dopo aver usufruito di tale "Premio di Cubatura", essere assoggettati a cambio di destinazione d'uso per trasformazione a uso residenziale e/o altra destinazione prima di venti anni dal rilascio del Permesso di Costruire per l'attuazione del "Premio di Cubatura". A tal fine il Permesso di Costruire potrà essere rilasciato solamente previa assunzione da parte del Concessionario di apposito impegno in tal senso da ricomprendersi nella convenzione, sottoscritta sotto forma di atto pubblico da trascriversi nei Registri Immobiliari, di cui al comma 1°.

7. Il Premio di Cubatura Alberghi viene esteso anche agli immobili tra la biforcazione di via Taranto ed il Villaggio del Fanciullo destinati a residenza, nel caso di trasformazione ad attività turistica alberghiera.

8. Per gli interventi di cui al presente articolo è richiesta la stipula di Atto d'Obbligo Unilaterale registrato e trascritto nei Registri Immobiliari, a cura e spese del concessionario, da cui risulti:

- la dipendenza tra la trasformazione dell'edificio e la funzione turistica da accogliere;
- l'obbligo a mantenere la destinazione d'uso turistico-ricettiva per un periodo non inferiore a venti anni dal rilascio del Permesso di Costruire relativo al suddetto "Premio di Cubatura".

CAPO 2.9

ZONE PRODUTTIVE INDUSTRIALI

Art.64

ARTICOLAZIONE DELLE ZONE PRODUTTIVE

Le zone a prevalente utilizzazione produttiva comprendono le parti del territorio per le quali la funzione attuale o prevista è preminentemente produttiva nei settori primario, secondario o commerciale o misto.

In funzione della specifica disciplina prevista esse sono articolate in:

- D1.Zona Industriale esistente;
- D2.Zona Industriale esistente in ambito urbano da riqualificare;
- D3.Zona Industriale di Espansione;
- D4.Zona Industriale di Espansione - P.I.P.;
- E1.Zona Agricola;
- E2.Zona a Verde Agricolo;
- E3.Edifici Rurali da destinare ad altri usi.

Art.65

"D1" ZONA INDUSTRIALE ESISTENTE

1.Comprende le zone del territorio comunale situate all'estremità Nord ed all'estremità Sud dell'abitato, già urbanizzate e costruite nel corso degli ultimi 30-40 anni, il cui tessuto urbano è già definito, in cui l'edificazione è pressoché completata, ad utilizzazione mista industriale, artigianale e commerciale.

2.Le trasformazioni fisiche consentite sono quelle volte al completamento del tessuto insediativo, al completamento ed al consolidamento delle infrastrutture al servizio dell'insediato, alla manutenzione, all'adattamento ed al riuso delle strutture insediative esistenti.

3.Le trasformazioni fisiche e funzionali sono ammesse nel rispetto dei seguenti parametri:

- Lotto Minimo: $L_m = 1500$ mq;
- Indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0.80$ mq/mq;
- Rapporto fondiario di copertura: $Q = 50\%$;
- Altezza delle costruzioni: $H = 12.00$ mt.(misurata all'intradosso dell'ultimo solaio) fatta eccezione delle ciminiere, torri d'acqua, antenne, apparecchiature speciali ed impianti tecnologici strettamente connessi alla funzionalità dell'insediamento;
- Distanze: come all'Art. 22 e 23 della presenti Norme;
- Superficie a parcheggio: 30 mq/100 mq di Se.

Piantumazione: 1 albero di medio fusto ogni 100 mq di superficie edificabile realizzabile espressa dal lotto.

4.Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: strutture per artigianato ed industrie manifatturiere, strutture commerciali all'ingrosso, strutture commerciali al minuto, strutture ricettive, strutture per attività direzionali, strutture per attività di erogazione diretta di servizi, strutture ricreative, strutture sanitarie, attrezzature tecnologiche, utilizzazioni temporanee a

cielo aperto, impianti coperti per la pratica sportiva, impianti scoperti per la pratica sportiva, uffici, circoli sportivi e ricreativi.

5. È consentito inoltre, per ogni unità edilizia, un alloggio di superficie edificabile non superiore a mq 150 da destinare alla residenza del custode o del titolare dell'azienda, da computare nella S.E. ammissibile sul lotto d'intervento.

6. Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie possono essere utilizzate per le seguenti destinazioni d'uso: giardini di pertinenza di unità edilizie, parcheggi attrezzati scoperti privati.

7. Le trasformazioni di cui ai precedenti commi sono conseguibili con interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione, ampliamento, di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione.

8. Sono escluse nelle suddette zone le attività che producono esalazioni nocive, scarichi liquidi gassosi inquinanti, rumori molesti ad alta intensità e comunque incompatibili con i limitrofi insediamenti residenziali ed in contrasto con le norme di carattere igienico-sanitario previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

9. Per le attività diverse da quelle industriali e/o artigianali, non sono escluse dal calcolo della Superficie Edificabile ("Se") tutte le superfici destinate a gallerie, percorsi principali, spazi di aggregazione, porticati, ecc..

10. Nelle zone industriali e/o commerciali ad intervento diretto, in caso di necessità, è possibile ubicare i parcheggi anche al di fuori del confine urbanistico per una superficie massima di 10'000 mq, in aree a destinazione diversa, con esclusione di aree a vincolo pubblico, purché confinanti con il lotto di pertinenza.

Tale possibilità è subordinata ad atto pubblico di asservimento registrato e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari.

11. Gli insediamenti commerciali dovranno rispettare i parametri urbanistici edilizi di cui alla L.R.11/08, art. 1 comma da 37 a 43.

12. Per le strutture diverse da quelle industriali-artigianali vanno applicati i parametri attinenti a parcheggi privati relativi ad ogni destinazione d'uso eventualmente derivanti da leggi nazionali e regionali o dal vigente P.R.G..

13. Per il lotto identificato con asterisco sulla zonizzazione è concessa la deroga al lotto minimo.

Art.66

"D2" ZONA INDUSTRIALE ESISTENTE IN AMBITO URBANO DA RIQUALIFICARE

1. Comprende le aree del centro urbano, perimetrate sulla cartografia di Piano, ubicate lungo la SS16 a sud dell'abitato e lungo il lungomare al centro dell'abitato, edificate con destinazione industriale ed artigianale, agli inizi dello sviluppo dell'intero abitato.

2. Le trasformazioni fisiche e funzionali sono volte alla riqualificazione delle suddette porzioni di tessuto urbano con l'obiettivo di una ristrutturazione tesa ad eliminare le attuali destinazioni d'uso, decisamente incompatibili con le destinazioni a carattere residenziale e commerciale dell'intorno.

3. Le suddette trasformazioni fisiche e funzionali vanno attuate mediante Piani di Recupero di iniziativa privata e stipula di una Convenzione con i contenuti di cui all'art.104 delle presenti Norme.

4.1.I Piani di Recupero vanno redatti nel rispetto dei seguenti Parametri, diversificati a seconda che il recupero sia rivolto all'ottenimento di edifici ad uso prevalentemente residenziale, commerciale e direzionale ovvero alberghiero.

4.2.Nel caso in cui il recupero sia rivolto all'ottenimento di edifici ad uso esclusivamente alberghiero i parametri da rispettare sono i seguenti:

- Superficie Minima di Intervento: Intero Comparto;
- Indice di Utilizzazione Territoriale: " U_t "= 1,25 mq/mq o in alternativa, se ritenuto più favorevole, l'indice " U_t " già esistente, ottenibile dividendo la superficie edificabile esistente per la superficie del comparto;
- Rapporto Fondiario di Copertura: Q = 70%;
- Distanze: come all'Art. 22 e 23 delle presenti Norme;
- Altezza massima: non prevista;
- Parcheggi Privati all'interno del lotto fondiario di progetto: 40 mq/100 mq di Se , con un minimo di un posto macchina per ogni camera, da ricavare per almeno il 70% in locali all'interno delle unità edilizie ovvero completamente interrati nel sottosuolo delle unità edilizie, oppure in locali completamente interrati all'esterno delle stesse con copertura opportunamente sistemata a prato e a verde;
- Superficie da cedere gratuitamente al Comune: 20% di quella complessiva del comparto, da destinare parte a verde o spazio pedonale pubblico e parte a parcheggio pubblico.

4.3.Nel caso in cui il recupero sia rivolto all'ottenimento di edifici ad uso residenziale, direzionale, commerciale o misto, i parametri da rispettare sono i seguenti:

- Superficie Minima di Intervento: Intero Comparto;
- Indice di Utilizzazione Territoriale: " U_t "= 1,00 mq/mq;
- Rapporto Fondiario di Copertura: Q = 50%;
- Distanze: come all'Art. 22 e 23 delle presenti Norme;
- Altezza massima: non prevista;
- Parcheggi Privati all'interno del lotto fondiario di progetto: 30 mq/100 mq di Se , con un minimo di un posto macchina per ogni camera, da ricavare per almeno il 70% in locali all'interno delle unità edilizie ovvero completamente interrati nel sottosuolo delle unità edilizie, oppure in locali completamente interrati all'esterno delle stesse con copertura opportunamente sistemata a prato e a verde;
- Superficie da cedere gratuitamente al Comune: 30% di quella complessiva del comparto, da destinare parte a verde o spazio pedonale pubblico e parte a parcheggio pubblico.

5.Per il comparto ubicato sul lungomare al centro dell'abitato, essendo al momento interessato dalla presenza di un impianto produttivo ad importante concentrazione occupazionale, l'approvazione del Piano di Recupero è subordinato al trasferimento degli attuali impianti produttivi nella zona Industriale esistente o di espansione, da attuarsi prima dell'atto di approvazione finale del piano da parte del Consiglio Comunale, nonché alla dimostrazione di aver mantenuto sostanzialmente le stesse quantità di addetti precedentemente occupati. Nel caso in cui l'Indice di Utilizzazione Territoriale attuale (ottenibile dividendo la Superficie Edificabile esistente per la superficie del comparto) dovesse risultare superiore a quello prescritto al comma precedente, nel Piano di Recupero si potrà utilizzare l' U_t attuale.

6.È consentito inoltre, per ogni unità edilizia, un alloggio di superficie edificabile non superiore a mq 150 da destinare alla residenza del custode o del titolare dell'azienda, da computare nella Se ammissibile sul lotto d'intervento.

7.Per le attività diverse da quelle industriali e/o artigianali, non sono escluse dal calcolo della Superficie Edificabile (" Se ") tutte le superfici destinate a gallerie, percorsi principali, spazi di aggregazione, porticati, ecc..

8. Gli insediamenti commerciali dovranno rispettare i parametri urbanistici edilizi di cui alla L.R.11/08, art. 1 comma da 37 a 43.

9. Per le strutture diverse da quelle industriali-artigianali vanno applicati i parametri attinenti a parcheggi privati relativi ad ogni destinazione d'uso eventualmente derivanti da leggi nazionali e regionali o dal vigente P.R.G..

Art.67

ZONE INDUSTRIALI DI ESPANSIONE

1. Le zone <<D>> di espansione industriale, artigianale e commerciale comprendono le parti di territorio destinate alla costituzione di insediamenti industriali, artigianali e commerciali di nuovo impianto, localizzate in funzione della loro prossimità e continuità alla zona industriale, artigianale e commerciale esistente più importante dell'abitato, ovvero della loro idoneità geomorfologica ed urbanistica, della loro accessibilità in rapporto alla vicinanza e/o adiacenza della Strada Statale 16, dell'uscita dell'Autostrada A14, del polo di attrazione costituito dalla città di Pescara, della strada statale per Atri.

2. Esse sono suddivise in:

- D3. Zona Industriale di Espansione
- D4. Zona Industriale di Espansione - PIP.

3.1. Nelle zone "D3" e "D4" le trasformazioni fisiche e funzionali sono subordinate alla formazione di uno strumento attuativo di pianificazione intermedio, esteso a ciascun ambito perimetrato, redatto per iniziativa comunale, ovvero redatto e presentato dai privati proprietari (riuniti in consorzio ove siano più di uno), ed attuato dai privati stessi ai sensi e per gli effetti di un Piano di Lottizzazione Convenzionata di cui all'art.23 della L.R.18/83 nel testo vigente, ovvero dal Comune stesso, attraverso l'esproprio delle aree (nel caso della Zona "D4"), la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la successiva cessione ai privati in diritto di superficie o in proprietà ai sensi dell'art.27 della L.865/71 e dell'art. 25 della L.R. 18/83 coordinata con la L.R.70/95. In caso la redazione del piano attuativo avvenga per iniziativa comunale, le spese di progettazione sostenute dall'Ente saranno poste a carico dei privati proprietari, i quali saranno ritenuti responsabili in solido per il pagamento.

3.2. Sia che il progetto di piano attuativo di un comparto venga redatto per iniziativa comunale, sia che esso venga redatto e presentato direttamente dai privati proprietari, qualora il comparto stesso risulti direttamente confinante con un altro comparto di espansione, al progetto specificatamente riguardante il primo comparto, dovrà essere allegato un piano generale di massima di sistemazione complessiva della viabilità principale e/o delle aree a destinazione pubblica, interessante entrambi i comparti, al fine di contenere lo sviluppo urbanistico ed edilizio degli stessi entro un quadro ed una visione complessiva, razionale ed organica. Gli elaborati del predetto Piano Generale di massima dovranno far parte integrante degli elaborati del piano attuativo ed approvati unitamente ad esso. I proprietari del prospiciente comparto saranno quindi obbligati a redigere il piano attuativo nel rispetto del suddetto Piano Generale di massima.

4. Le Zone di Espansione industriale, artigianale, commerciale comprendono anche i comparti <<D4>> (PIP), individuati ai sensi dell'art.27 della L.865/71 e dell'art. 25 della L.R. 18/83, appositamente perimetrati sulle cartografie di PRG. L'Amministrazione Comunale, con le modalità previste dalle leggi in materia, può comunque in ogni momento reperire, ove se ne riscontrasse l'esigenza, ulteriori aree da destinare all'espansione PIP, stabilendone le quantità necessarie aggiuntive, mediante le procedure e le modalità di legge.

5.1. Gli ambiti perimetrati sulle cartografie di PRG come zone <<D>> si intendono giuridicamente sin d'ora ognuno come <<comparti a progettazione unitaria>> già formati, passibili di assoggettamento alle procedure di cui all'art.26 della L.R.18/83 nel testo vigente.

5.2. Qualora i privati proprietari dei terreni ricompresi nei predetti comparti di espansione industriale, artigianale, commerciale non si attivino fattivamente per l'attuazione delle previsioni del presente PRG, ovvero non riescano a formare il consorzio tra loro, ovvero non si attivino ad attuare le previsioni del piano attuativo una volta divenuto esecutivo, ovvero non provvedano a sottoscrivere la convenzione urbanistica entro i termini stabiliti dal Comune, il Comune stesso, previa diffida ad adempiere, potrà applicare per dette zone, previa manifestazione di volontà in tal senso attraverso apposita Deliberazione di Giunta Comunale, tutte le procedure previste dall'art.26 della L.R.18/83 nel testo vigente, nonché dalle presenti norme, tendenti a favorire l'attuazione delle previsioni del presente PRG a cura dei proprietari volenterosi ovvero a cura di chi ne avrà titolo al termine delle predette procedure. La deliberazione di Giunta di manifestazione della volontà di voler applicare, per il singolo comparto interessato, le procedure di cui all'art.26 della LR 18/83 e di cui alle presenti norme, equivale a dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità ed urgenza.

5.3. In tal caso, su richiesta dei proprietari volenterosi, ovvero per iniziativa comunale, in aderenza a quanto previsto dall'art.26 della L.R.18/83 nel testo vigente, il Sindaco deve invitare tutti i proprietari, ovvero i proprietari dissenzienti, ad attivarsi per riunirsi in consorzio entro il termine fissato nell'atto di notifica, per l'attuazione delle previsioni contenute nel presente PRG.

5.4. A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base alle superfici catastali, la maggioranza assoluta della superficie dell'intero comparto. Il consorzio così costituito conseguirà la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità sarà pari al valore venale dei beni espropriati antecedente alla formazione del comparto.

5.5. Qualora siano inadempienti tutti i proprietari, ovvero non risulti possibile la costituzione del consorzio, decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di diffida ad adempiere, debitamente notificato a tutti i proprietari ovvero ai proprietari non aderenti, il Comune procederà all'espropriazione del comparto a norma di legge. Per la successiva riassegnazione del comparto il Comune procederà a mezzo gara ad evidenza pubblica. I precedenti privati proprietari che avevano espressamente dichiarato la loro disponibilità alla costituzione del consorzio, a parità di condizioni offerte ovvero accettate, avranno diritto di prelazione sugli altri vincitori.

6. La Superficie edificabile massima realizzabile in ciascun comparto si ottiene moltiplicando l'Indice di Utilizzazione Territoriale <<Ut>> per l'intera superficie del comparto stesso, così come individuata nelle perimetrazioni del PRG, ivi comprese le strade di previsione già riportate all'interno delle stesse nei grafici di PRG, le quali, al pari di quelle risultanti dal progetto di piano attuativo, andranno realizzate a cura e spese del Lottizzante e cedute gratuitamente al Comune.

7. I Piani Attuativi dovranno prevedere una dotazione di spazi pubblici non inferiore a quelli previsti dal D.M. n°1444/68.

8. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: strutture per artigianato ed industrie manifatturiere, strutture commerciali all'ingrosso, strutture commerciali al minuto, strutture ricettive, strutture per attività direzionali, strutture per attività di erogazione diretta di servizi, strutture ricreative, strutture sanitarie, attrezzature tecnologiche, utilizzazioni temporanee a cielo aperto, impianti coperti per la pratica sportiva, impianti scoperti per la pratica sportiva, uffici, circoli sportivi e ricreativi. Le aree scoperte di pertinenza delle unità edilizie possono

essere utilizzate per le seguenti destinazione d'uso: giardini di pertinenza di unità edilizie; parcheggi attrezzati scoperti, privati.

9.Almeno il **20%** della superficie territoriale di ogni singolo comparto dovrà essere destinata all'uso industriale e manifatturiero. Almeno il 20% della superficie territoriale di ogni singolo comparto dovrà essere destinata all'uso artigianale. La restante superficie di ogni singolo comparto potrà essere destinata agli altri usi di cui al comma precedente.

10.È consentito inoltre, per ogni unità edilizia, un alloggio di superficie edificabile non superiore a mq 150 da destinare alla residenza del custode o del titolare dell'azienda, da computare nella S.E ammissibile sul lotto d'intervento. L'altezza netta interna dell'alloggio non potrà essere superiore a mt.2,70.

11.Gli edifici legittimamente esistenti all'interno dei comparti destinati all'espansione industriale, artigianale, commerciale, e le relative aree di pertinenza (fino ad un massimo di superficie pari a quella necessaria per ottenere la superficie edificabile del fabbricato esistente, applicando un Indice di Utilizzazione Fondiaria convenzionale pari a 1 mq/mq) possono essere eventualmente stralciati da quelle oggetto del piano attuativo. In tal caso la superficie del lotto di pertinenza verrà sottratta da quella complessiva del comparto così come perimetrato sulle cartografie del PRG. Il lotto di pertinenza del fabbricato esistente stralciato, una volta approvato il piano attuativo, assumerà giuridicamente la destinazione industriale, artigianale, commerciale e l'indice di Utilizzazione Fondiaria medio risultante dai dati del Piano Attuativo medesimo. Nel caso in cui i predetti edifici con i relativi lotti di pertinenza stralciati, nella progettazione del comparto dovrà tendersi quanto più possibile alla loro integrazione urbanistica nell'impianto complessivo di progetto, evitando che rimangano episodi edilizi completamente avulsi dal contesto.

12.Nelle aree destinate all'espansione industriale-artigianale-commerciale gli spazi liberi all'interno dei lotti fondiari dovranno essere opportunamente sistemati a verde e piantumati, e a parcheggi privati. Nella redazione dei piani attuativi si dovrà prestare particolare attenzione all'aspetto planovolumetrico, evitando squilibri compositivi.

13.Per le attività diverse da quelle industriali e/o artigianali, non sono escluse dal calcolo della Superficie Edificabile ("Se") tutte le superfici destinate a gallerie, percorsi principali, spazi di aggregazione, porticati, ecc..

14.Gli insediamenti commerciali dovranno rispettare i parametri urbanistici edilizi di cui alla L.R.11/08, art. 1 comma da 37 a 43.

15. Per le strutture diverse da quelle industriali-artigianali vanno applicati i parametri attinenti a parcheggi privati relativi ad ogni destinazione d'uso eventualmente derivanti da leggi nazionali e regionali o dal vigente P.R.G..

Art.68

"D3" ZONA INDUSTRIALE DI ESPANSIONE

1.Nelle zone <<D3>>, riguardante i comparti ad attuazione privata, nella progettazione del piano attuativo dovranno essere rispettati i seguenti Indici e Parametri:

- Superficie Minima di Intervento : Intero Comparto. Sono comunque consentiti sub comparti aventi superficie minima non inferiore a 30'000 mq;
- Indice di Utilizzazione Territoriale "Ut": 0,60 mq/mq;
- Superficie Minima di ogni Lotto Fondiario destinato all'uso industriale all'interno del comparto (min.: 20%): mq 1.500;

- Superficie Minima di ogni Lotto Fondiario destinato all'uso artigianale all'interno del comparto (min.: 20%) ed ad altri usi: mq 1.000;
 - Altezza Massima: mt. 12,50 (misurata all'intradosso dell'ultimo solaio);
 - Rapporto Massimo di Copertura nei singoli lotti: $Q=60\%$;
 - Distanze Minime tra fabbricati e dai confini: come all'Art.22 delle presenti Norme Tecniche;
 - Parcheggio Privato: 30 mq/100 mq di Se.
- 2.** Sono consentite altezze maggiori di quella massima prevista per particolari impianti tecnici quali antenne, ciminiera, silos, torri d'acqua, etc, previa dimostrata necessità tecnica.
- 3.** È sempre possibile l'accorpamento di due o più lotti, ovvero il loro frazionamento, quest'ultimo caso solo ad edificazione avvenuta.
- 4.** All'interno dei singoli lotti le aree libere dalle costruzioni e dai parcheggi vanno sistemate a verde ed opportunamente piantumate con l'impianto di n°1 albero ogni 100 mq di superficie edificabile espressa dal lotto. Le fasce di rispetto stradale, sottoposte a vincolo di inedificabilità, ove ricadenti all'interno dei lotti, debbono essere sistemate a verde per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada. In dette fasce tuttavia possono essere sistemate alcuni piazzali al fine di consentire la sosta e la manovra degli autoveicoli.
- 5.** Il piano attuativo, in accordo con le prescrizioni di cui ai precedenti commi, dovrà definire l'organizzazione delle aree, le dimensioni dei lotti, la viabilità di distribuzione interna, i raccordi attrezzati con la viabilità principale esterna.
- 6.** Sono comunque escluse dall'intera zona le attività che producono esalazioni nocive, scarichi liquidi gassosi inquinanti, rumori molesti ad alta intensità e comunque incompatibili con il vicino abitato ed in contrasto con le norme di carattere igienico-sanitario previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia.
- 7.** Le aree con destinazione di Zona Industriale di Espansione distaccate fisicamente dal comparto, situate a sud della strada per Treciminiere, nonché quella a forma trapezoide situata all'estremità Ovest del Comparto nei pressi della strada per Treciminiere, essendo fisicamente nettamente distaccate dal comparto principale destinato all'espansione industriale, sono esentate dall'obbligo di partecipazione al consorzio per l'attuazione del comparto ai fini della formazione dello Strumento Attuativo Intermedio previsto dalla presente norma per detta zona. Nell'ambito delle suddette aree distaccate, pertanto, sarà possibile realizzare edifici ad uso industriale, artigianale etc. mediante intervento edilizio diretto subordinato all'ottenimento del Permesso di Costruire senza necessità di preventivo piano particolareggiato, anche in deroga al lotto minimo stabilito al comma 1 del presente articolo.
- 8.** È consentito inoltre, per ogni unità edilizia, un alloggio di superficie edificabile non superiore a mq 150 da destinare alla residenza del custode o del titolare dell'azienda, da computare nella S.E. ammissibile sul lotto d'intervento.
- 9.** Per le attività diverse da quelle industriali e/o artigianali, non sono escluse dal calcolo della Superficie Edificabile ("Se") tutte le superfici destinate a gallerie, percorsi principali, spazi di aggregazione, porticati, ecc..
- 10.** Gli insediamenti commerciali dovranno rispettare i parametri urbanistici edilizi di cui alla L.R.11/08, art. 1 comma da 37 a 43.
- 11.** Per le strutture diverse da quelle industriali-artigianali vanno applicati i parametri attinenti a parcheggi privati relativi ad ogni destinazione d'uso eventualmente derivanti da leggi nazionali e regionali o dal vigente P.R.G..

Art.69

"D4" ZONA INDUSTRIALE DI ESPANSIONE - P.I.P.

- 1.** Nelle zone <<D4>>, riguardante i comparti ad attuazione comunale e/o privata, l'espansione avviene di norma previa acquisizione mediante esproprio da parte del Comune delle relative aree, la successiva urbanizzazione delle stesse e la cessione in proprietà o diritto di superficie dei singoli lotti edificatori agli aventi diritto. In alternativa alla procedura espropriativa il piano, previo assenso dell'Ente, potrà essere attuato dal proprietario delle aree, previo l'impegno formalizzato in apposita Convenzione, con cui il medesimo proprietario delle aree si impegna, oltretutto e cedere gratuitamente al Comune le aree destinate alle opere di urbanizzazione e a realizzare queste ultime, anche a cedere o ad affittare i singoli lotti edificatori e gli immobili agli aventi diritto ai prezzi concordati con il Comune stesso.
- 2.** Il Piano Attuativo dovrà essere redatto nel rispettare degli Indici e Parametri indicati al precedente art.68.
- 3.** E' consentito inoltre, per ogni unità edilizia, un alloggio di superficie edificabile non superiore a mq 150 da destinare alla residenza del custode o del titolare dell'azienda, da computare nella S.E. ammissibile sul lotto d'intervento.
- 4.** Per le attività diverse da quelle industriali e/o artigianali, non sono escluse dal calcolo della Superficie Edificabile ("Se") tutte le superfici destinate a gallerie, percorsi principali, spazi di aggregazione, porticati, ecc..
- 5.** Gli insediamenti commerciali dovranno rispettare i parametri urbanistici edilizi di cui alla L.R.11/08, art. 1 comma da 37 a 43.
- 6.** Per le strutture diverse da quelle industriali-artigianali vanno applicati i parametri attinenti a parcheggi privati relativi ad ogni destinazione d'uso eventualmente derivanti da leggi nazionali e regionali o dal vigente P.R.G..

CAPO 2.10

ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE

Art.70

"E1"- ZONA AGRICOLA

1.Comprende l'intero territorio comunale destinato all'uso agricolo, di cui si intende conservare e valorizzare i caratteri essenziali morfologico-ambientali, salvaguardare il sistema idrogeologico e l'equilibrio ecologico naturale.

Comprende anche le "Aree Agricole di rilevante interesse economico" appositamente perimetrate nella cartografia tecnica del presente PRG. Sono considerati obiettivi prioritari la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento, ed ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori, dei lavoratori agricoli e delle imprese diretto-coltivatrici singole o associate, con particolare riferimento alla realizzazione di idonee forme di insediamento.

2.Le trasformazioni fisiche e funzionali ammesse sono quelle necessarie all'esercizio dell'attività agricola e sono finalizzate a garantire, salvaguardare, qualificare ed incentivare la funzione produttiva agricola e ad assicurare nel contempo, la messa in atto di interventi volti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli in relazione alle caratteristiche colturali e dimensionali del fondo rustico.

3.Nella zona "E1", con esclusione delle aree agricole ricadenti in quelle di "rilevante interesse economico", sono consentite ai soggetti indicati al successivo art.72 e nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi articoli, le destinazioni d'uso relative a: opere, impianti ed edifici necessari alla conduzione agricola, alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, alla produzione zootecnica ed alla residenza, alla recettività agrituristica e per il tempo libero.

In particolare sono ammessi:

- a) Abitazioni per la conduzione del fondo;
- b)Annessi rustici quali silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, edifici per allevamenti domestici (stalle, porcilaie, ricoveri in genere), serre ed impianti fissi di protezione dei prodotti, impianti energetici di irrigazione e di smaltimento;
- c) Costruzioni adibite alla produzione, alla lavorazione, conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, non necessariamente collegati alla conduzione del fondo, ma la cui attività sia prevalentemente rivolta alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici dei luoghi, quali:
 - Conservazione, lavorazione, trasformazione dei prodotti lattiero-caseari;
 - Centri di raccolta e conservazione di prodotti agricoli;
 - Centri di lavorazione di prodotti agricoli e zootecnici;
 - Industrie molitorie e mangimifici;
 - Cantine o industrie per la lavorazione dei mosti;
 - Esercizio e noleggio di macchine operatrici per l'agricoltura.

- d) Allevamenti industriali di bovini, equini, suini, ovini e di zootecnia minore (polli, faraone, anatre, tacchini, oche, conigli ecc.);
- e) Attività inerenti la ricettività agrituristica;
- f) Infrastrutture di difesa del suolo;
- g) Bacini idrici per irrigazione, pesca sportiva ed itticoltura.

~~Per le Unità Aziendali proprietarie di terreni ricadenti interamente all'interno delle aree perimetrate come "Aree Agricole di rilevante interesse economico" sono ammesse tutte le opere previste alle lettere "a", "b", "f" e "g" mentre sono vietate quelle di cui alle lettere "c", "d" ed "e". Per le Unità Aziendali proprietarie di terreni ricadenti in parte in Zona "E1" normale ed in parte nelle "Aree Agricole di rilevante interesse economico" è ammessa la realizzazione anche delle opere di cui alle lettere "c", "d" ed "e", purché le stesse vengano ubicate sui terreni facenti parte dell'Unità Aziendale ricadenti nella Zona "E1" normale e sfruttando unicamente la capacità edificatoria dei predetti terreni ricadenti nella Zona "E1" normale. In tal caso, per la realizzazione anche delle opere di cui alle lettere "c", "d" ed "e", ai fini del raggiungimento del lotto minimo prescritto, non concorrono al computo della superficie i terreni ricadenti nelle "Aree Agricole di rilevante interesse economico" e nelle zone a "Verde Agricolo".~~

4. Per le Unità Aziendali proprietarie di terreni ricadenti interamente all'interno delle aree perimetrate come "Aree Agricole di rilevante interesse economico" sono ammesse tutte le opere previste alle lettere "a", "b", **"c"** (purché collegati alla conduzione del fondo) "f", "e", "g" mentre sono vietate quelle di cui **alla lettera "e"**, "d". Per le Unità Aziendali proprietarie di terreni ricadenti in parte in Zona "E1" normale ed in parte nelle "Aree Agricole di rilevante interesse economico" è ammessa la realizzazione anche delle opere di cui alle lettere "c", "d", purché le stesse vengano ubicate sui terreni facenti parte dell'Unità Aziendale ricadenti nella Zona "E1" normale. In ogni caso la superficie dei terreni ricadenti nelle "Aree Agricole di rilevante interesse economico" e nelle zone a "Verde Agricolo" concorrono al computo della superficie ai fini del raggiungimento del lotto minimo prescritto dalle presenti NTA.

5. Nei terreni che il P.T.P. individua come "terreni periurbani con funzioni di equilibrio ecologico rispetto all'area urbana", ai sensi dell'art. 23 dello strumento di pianificazione territoriale, il lotto minimo aziendale è pari a 50'000 mq (5 ettari). Si omette la graficizzazione sulle tavole di PRG in quanto attualmente nel territorio comunale non sono presenti aree individuate come "terreni periurbani con funzioni di equilibrio ecologico rispetto all'area urbana".

Art.71

ZONE AGRICOLE SOTTOPOSTE A TUTELA DAL PIANO REGIONALE PAESISTICO E DALLO STUDIO GEOLOGICO

1. Nella zona Agricola "E1", ove ricadente all'interno del perimetro della Zona classificata come **A1** dal Piano Paesistico Regionale, sono ammesse solo opere ed interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione) e previa Verifica di Compatibilità Ambientale.

2. Nella zona Agricola "E1", ove ricadente all'interno del perimetro della Zona classificata come **A1d1** dal Piano Paesistico Regionale, tutte le opere elencate all'articolo precedente sono ammesse solo previa Verifica di Compatibilità Ambientale.

3. Nella zona Agricola "E1", ove ricadente all'interno del perimetro delle Zone classificate come **A3** e **A1c1** dal Piano Paesistico Regionale, le opere di cui ai punti a), b), e c) elencate all'articolo precedente sono ammesse solo previa Verifica di Compatibilità Ambientale.

4. Nella zona Agricola "E1", ove ricadente all'interno del perimetro della Zona classificata come **B1** dal Piano Paesistico Regionale, le opere di cui al punto c) elencate all'articolo precedente sono ammesse solo previa Verifica di Compatibilità Ambientale.

5. Nella zona agricola ricadente all'interno del perimetro delle Zone classificate come "Classe 3 - Zone ad elevato rischio geologico" per le opere previste sono prescritte indagini geologiche e geotecniche atte a determinare cause e livelli di dissesto attuale e potenziale, con particolare riferimento alla componente argillosa, all'acclività, ai processi denudazionali, e a certificare che i manufatti in progetto non influiscano sulle condizioni di stabilità generale dei terreni e che l'interazione della struttura con il terreno di fondazione garantisca la stabilità dell'edificio.

Art.72

SOGGETTI ATTUATORI E CONDIZIONI AL RILASCIO DI PROVVEDIMENTI ABILITATIVI ALL' ESECUZIONE DI OPERE IN ZONA AGRICOLA

1. Nella zona agricola l'edificazione è attuata attraverso l'intervento diretto.

2. Il Permesso di Costruire per gli interventi relativi a realizzazioni di nuove opere o di ampliamenti delle opere esistenti nella zona agricola viene rilasciato unicamente a soggetti singoli o associati, di seguito elencati:

- Famiglie Coltivatrici così come definite dal comma 4 dell'art. 70 della LR 18/1983, in possesso del requisito di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia;
- Proprietari conduttori in economia ovvero affittuari, ovvero ad altri titolari di diritto reale ai sensi delle leggi vigenti non in possesso del succitato requisito di Imprenditore Agricolo Professionale.

Al fine di poter usufruire degli indici e parametri di realizzazione dei manufatti riservati dalle presenti norme esclusivamente ai richiedenti in possesso del requisito di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP), i richiedenti che ne siano effettivamente in possesso dovranno allegare alla domanda di Permesso di Costruire l'attestato di Imprenditore Agricolo Professionale rilasciato dalle competenti autorità.

3. Il Permesso di Costruire per gli interventi di:

- Ristrutturazione edilizia senza aumenti di superficie relativi a fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG (22.09.1999);
- Bacini idrici per irrigazione, pesca sportiva ed itticoltura;
- Impianti tecnici di modesta entità;
- Infrastrutture di difesa del suolo;

viene rilasciato anche al proprietario dell'area o dell'immobile ovvero ad altri titolari di diritto reale ai sensi delle leggi vigenti.

4. Il Permesso di Costruire per gli interventi relativi a residenze temporanee e relativi servizi per attività agrituristiche viene rilasciata unicamente agli aventi il titolo di Operatore Agrituristico rilasciato dalle competenti autorità.

5. Gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi sottoelencati devono allegare alla domanda di Permesso di Costruire, anche un Programma di Sviluppo Aziendale redatto ed

approvato nei termini del successivo articolo, il quale, sulla base dei risultati colturali ed economici che si intendono conseguire, evidenzia l'utilizzazione delle unità edilizie esistenti e la indispensabilità delle nuove costruzioni.

- a) Silos, depositi, ricoveri per macchine agricole a diretto uso dell'azienda, serbatoi idrici, edifici per allevamenti domestici (stalle, porcilaie, ricoveri in genere), serre ed impianti fissi di protezione dei prodotti, impianti energetici di irrigazione e di smaltimento.
- b) Costruzioni adibite alla produzione, alla lavorazione, conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, non necessariamente collegati alla conduzione del fondo, ma la cui attività sia prevalentemente rivolta alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici dei luoghi, quali: Conservazione, lavorazione, trasformazione dei prodotti lattiero-caseari; Centri di raccolta e conservazione di prodotti agricoli; Centri di lavorazione di prodotti agricoli e zootecnici; Industrie molitorie e mangimifici; Cantine o industrie per la lavorazione dei mosti; Esercizio e noleggio di macchine operatrici per l'agricoltura.
- c) Allevamenti industriali di bovini, equini, suini, ovini e di zootecnia minore (polli, faraone, anatre, tacchini, oche, conigli ecc.).

In assenza di Piano di Sviluppo Aziendale può essere rilasciato il Permesso di Costruire esclusivamente per la realizzazione dei manufatti di cui sopra quando l'Unità Minima Aziendale possiede una superficie non inferiore a 3,00 Ettari.

6. Il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione degli interventi in zona agricola è inoltre subordinato alla presentazione di apposito Atto d'Obbligo Unilaterale registrato e trascritto nei Registri Immobiliari, a cura e spese del concessionario, da cui risulti:

- La destinazione agricola del fondo, dell'immobile e delle sue pertinenze;
- Il vincolo inedificandi delle aree asservite, ove sia stata saturata la superficie massima ammessa;
- Il vincolo a conservare la destinazione agricola delle unità edilizie costruite fin quando lo Strumento Urbanistico Generale non destini diversamente le aree asservite.

7. Il Comune provvede a dotarsi di un registro fondiario nel quale trascrive i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi della presente normativa e di una planimetria su cui risultino individuate tali aree, nonché gli interventi edilizi concessi o autorizzati.

8. Per gli interventi in zona agricola in ogni caso è obbligatorio vincolare l'intera Unità Aziendale.

8 bis. Ai fini urbanistici, le particelle catastali da asservire al Permesso di Costruire sono solo quelle strettamente necessarie, tra quelle possedute all'interno del territorio comunale in aggiunta alle eventuali particelle ubicate in comuni contermini. A tal fine il richiedente dovrà produrre apposita dichiarazione sostitutiva di Atto Notorio attestante la quantità e la consistenza di tutti i terreni agricoli posseduti, dichiarando altresì che le eventuali particelle da asservire non sono mai state utilizzate per precedenti iniziative edificatorie.

Le dichiarazioni di cui sopra vanno allegate alla domanda di Permesso di Costruire.

9. È fatto divieto di frazionare aziende agricole di superficie inferiore ad un Ettaro. Sono esclusi dall'efficacia del presente comma solo i casi relativi a frazionamenti o trasferimenti di aziende agricole conseguenti alla stipula di atti pubblici di natura ereditaria (successioni, divisioni, donazioni e simili) e rettifiche di confini. Nel frazionamento la dimensione minima di un ettaro deve essere rispettata anche per l'azienda residua.

10. In caso di stipula di atti pubblici di natura ereditaria (successioni, divisioni, donazioni e simili), oltre alle aziende si possono frazionare i fabbricati rurali secondo il numero degli eredi, fermo restando le destinazioni originarie (residenza rurale, annessi agricoli, stalla, etc.) con possibilità di cambio di destinazione d'uso solo tra destinazioni omogenee (da stalla ad annessi e viceversa, da rimessa a stalla etc.).

Art.73
CONTENUTI, APPROVAZIONE E VALIDITA
DEL PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE

1. Il piano di sviluppo aziendale di cui al comma 5 del precedente articolo, deve contenere i seguenti elementi:

-La documentazione sul titolo di proprietà ovvero contratto di affitto e sulla forma di conduzione dell' Azienda;

-La descrizione della situazione attuale con individuazione delle strutture, delle infrastrutture, delle dotazioni aziendali, degli ordinamenti colturali, delle produzioni unitarie lorde conseguite, del numero di addetti impegnati;

-La planimetria dello stato di fatto in scala 1:1000 oppure 1:2000 con l'indicazione del riparto colturale, delle infrastrutture di servizio con particolare riferimento all'impianto di irrigazione, delle unità edilizie esistenti, della loro dimensione e destinazione d'uso;

-L'analisi della consistenza fisica delle unità edilizie esistenti sul fondo, comprendente tra l'altro:

Rilievo in scala 1:100 (pianta, prospetti, sezioni, coperture) con descrizione dei materiali, degli elementi e delle tecniche costruttivi; documentazione fotografica;

-La relazione tecnico-economica che, con riferimento agli obiettivi produttivi aziendali, tra l'altro, specifichi:

gli interventi programmati, i tempi di attuazione, i tempi ed i tipi di finanziamento; la descrizione della situazione prevedibile ad investimenti avvenuti secondo i termini di cui sopra; la dimostrazione della convenienza economica dell'investimento sulla base dell'analisi dei costi e dei benefici presunti.

Art.74
ABITAZIONI RURALI

1. L'edificazione di Abitazioni Rurali è concessa esclusivamente a condizione che sia in funzione della conduzione del fondo e che il fondo presenti le seguenti Unità Minime Aziendali:

a) 3.00 Ha per i proprietari, ovvero altri titolari di diritto reale ai sensi delle leggi vigenti, NON in possesso del requisito di Imprenditore Agricolo professionale ai sensi dell'art.4 della LR n°12/02.03.79;

b) 1.00 Ha per i proprietari, ovvero altri titolari di diritto reale ai sensi delle leggi vigenti, in possesso del requisito di Imprenditore Agricolo professionale ai sensi dell'art.4 della LR n°12/02.03.79;

c) 5,00 Ha per terreni agricoli periurbani.

1-BIS. L'edificazione di Abitazioni Rurali nelle zone perimetrate sulla cartografia tecnica del PRG come "Aree Agricole di rilevante interesse economico" è concessa esclusivamente alle seguenti condizioni, valide per tutti i richiedenti, indipendentemente dal possesso o meno del requisito di Imprenditore Agricolo a titolo principale:

-Che sia in funzione della conduzione del fondo;

-Che l'Unità Minime Aziendali abbia una superficie non inferiore a 3 Ettari. Per le Unità Aziendali proprietarie di terreni ricadenti in parte nelle "Aree Agricole di rilevante interesse economico", in parte in Zona "E1" normale, in parte in Zona a "Verde Agricolo" E2, e' ammessa la realizzazione di Abitazioni Rurali nel rispetto di quanto di seguito specificato:

a) Per le Unità Aziendali proprietarie di terreni ricadenti per oltre il 50% della superficie in Zona "E1" normale, pur potendo considerare, ai fini del raggiungimento del lotto minimo, la superficie complessiva di tutti i terreni posseduti dall'Unità Aziendale comprensiva di quelle ricadenti negli altri tipi di zone agricole, occorre rispettare il lotto minimo previsto, in rapporto alla qualità delle singole colture, alle lettere, "a", "b", "c", "d" del precedente comma 1 del presente articolo.

a) Per le Unità Aziendali proprietarie di terreni ricadenti per oltre il 50% della superficie nelle "Aree Agricole di rilevante interesse economico", pur potendo considerare, ai fini del raggiungimento del lotto minimo, la superficie complessiva di tutti i terreni posseduti dall'Unità Aziendale comprensiva di quelle ricadenti negli altri tipi di zone agricole, occorre rispettare il lotto minimo di 3 Ettari.

c) Per le Unità Aziendali proprietarie di terreni ricadenti per oltre il 50% della superficie in Zona a "Verde Agricolo" E2, pur potendo considerare la superficie complessiva di tutti i terreni posseduti dall'Unità Aziendale comprensiva di quelle ricadenti negli altri tipi di zone agricole, occorre rispettare il lotto minimo di 3 Ettari, fermo restando l'ubicazione del manufatto nelle aree diverse da quelle destinate a "Verde Agricolo".

1.TER- Nel frazionamento di aziende le dimensioni minime aziendali devono essere rispettate anche per l'azienda residua.

2. Si applicano i seguenti Indici e Parametri:

-Indice di Utilizzazione Fondiaria: $U_f = 0,01 \text{ mq/mq}$

-Altezza massima = mt. 7,00;

--Superficie massima mq 265 (800 mc) sia per nuove costruzioni che per ampliamenti;

-Lunghezza Massima dei Prospetti: mt.20,00;

-Distanza minima dai confini privati: mt.8,00;

-Distanza minima dai confini pubblici: mt.20,00;

-Parcheggi Privati: 30 mq/100 mq di Se.

2-BIS. Non possono essere considerati, ai sensi e per gli effetti delle presenti disposizioni, come concorrenti alla formazione delle Unità Minime Aziendali gli appezzamenti di terreno già gravati di vincolo di inedificabilità o di atto d'obbligo di cui al comma 7 dell'art. 70 della LR 18/83 coordinata con la LR 70/95, in conseguenza della realizzazione di altri fabbricati.

3. La superficie edificabile di ciascuna abitazione rurale non può superare i 265 mq ed in essa è da ricomprendersi quella relativa all'alloggio vero e proprio e quella per i locali accessori strettamente connessi alla residenza (locali di sgombero, autorimesse, etc.), ove gli stessi concorrano al computo della Superficie edificabile, in base a quanto specificato nel Regolamento Edilizio Comunale vigente.

4. E' consentito l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa Unità Aziendale e compresi all'interno del territorio del Comune o di Comuni contermini. Tale possibilità è riservata ai sensi della L. 18/83 nel testo vigente ai soli Imprenditori Agricoli Professionali.

5. Nel caso in cui l'applicazione degli indici di utilizzazione fondiaria secondo le disposizioni del comma 1 del presente articolo non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare (attestato da certificato di stato di famiglia), è ammessa una maggiorazione di superficie edificabile di 25 mq per ogni componente effettivo della famiglia, fino al raggiungimento della superficie edificabile massima di 265 mq.

Al fine di ridurre il fenomeno dell'abbandono delle campagne da parte delle nuove generazioni e con l'obiettivo di favorire il ricambio della forza lavoro nelle aziende agricole condotte da famiglie coltivatrici (così come definite al quarto comma dell'art. 70 della L.R. n. 18/83), le disposizioni di cui sopra inerenti le maggiorazioni di volume per la realizzazione di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare del richiedente, si applicano anche nel

caso in cui i diretti discendenti del coltivatore, formino una famiglia anagraficamente distinta, a condizione che però dimostrino anch'essi di essere coltivatori agricoli.

6.In ogni caso è consentito, nell'ambito della massima superficie edificabile in rapporto alla superficie dell'Unità Aziendale, o nell'ambito della massima superficie edificabile in assoluto (mq 265), la realizzazione di un solo alloggio residenziale.

7.Negli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, devono essere rispettati il carattere morfologico ed ambientale della zona e le essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edilizia rurale della zona nonché le caratteristiche architettoniche predominanti degli edifici, dovendo in ogni caso le costruzioni presentare caratteristiche tipologiche, funzionali e architettoniche proprie dell'edilizia tradizionale dell'ambiente agricolo.

Sono vietate costruzioni che riproducano modelli abitativi e/o tipologie edilizie estranei al contesto rurale.

8.In particolare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione, oltreché rispettare gli indici e parametri indicati nella presente normativa, dovranno osservare i criteri costruttivi indicati in dettaglio al Capo 3° del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Art.75

ABITAZIONI RURALI ESISTENTI PRIVI DI UNITA' MINIMA AZIENDALE

1.Per le abitazioni rurali esistenti legittimamente realizzate o condonate prima della data di adozione del presente PRG (22.09.1999) ed abitate da famiglie coltivatrici così come definite dal comma 4 dell'art. 70 della LR 18/1983 ovvero da proprietari conduttori in economia ovvero da affittuari, ovvero da altri titolari di diritto reale ai sensi delle leggi vigenti, qualora i fondi di pertinenza, non costituiscono Unità Minima Aziendale secondo l'articolazione di cui all'articolo precedente, è consentito procedere ad interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione. Tale intervento di ricostruzione può avvenire anche ai sensi dell'art. 85 co.3.

2.Al fine di rendere funzionale l'abitazione esistente in rapporto alle moderne esigenze di vita ed alla effettiva composizione del nucleo familiare (attestata da certificato di stato di famiglia), è ammessa una ristrutturazione con ampliamento di una tantum della superficie edificabile esistente, di 25 mq per ogni componente effettivo della famiglia, fino ad un massimo del 50% della superficie edificabile esistente e comunque non oltre la superficie edificabile massima di 265 mq, nel rispetto degli Indici e Parametri di cui al comma 3 del precedente articolo.

3.Nessun incremento è consentito:

—Per gli edifici realizzati dopo adozione del presente PRG (22.09.1999);

—Nei casi in cui la riduzione dell'estensione dei fondi rustici al di sotto della unità minima aziendale compatibile con l'abitazione esistente sia dovuta a frazionamenti effettuati successivamente alla data di adozione della presente normativa.

4.Le trasformazioni fisiche assentite sugli edifici possono comportare aumento del numero delle unità immobiliari fino ad un massimo di due.

5.In ogni caso devono essere asserviti alla costruzione tutti gli appezzamenti di terreno agricolo ricadenti nel territorio comunale, di proprietà del titolare della concessione, con atto regolarmente registrato e trascritto.

6. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione, devono essere rispettati il carattere morfologico ed ambientale della zona e le essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edilizia rurale della zona nonché le caratteristiche architettoniche predominanti degli edifici, dovendo in ogni caso le costruzioni presentare caratteristiche tipologiche, funzionali e architettoniche proprie dell'edilizia tradizionale dell'ambiente agricolo. Sono vietate costruzioni che riproducano modelli abitativi e/o tipologie edilizie estranei al contesto rurale.

7. In particolare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, oltreché rispettare gli indici e parametri indicati nella presente normativa, dovranno osservare i criteri costruttivi indicati in dettaglio al Capo 3° del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Art.76 **ABITAZIONI RURALI ESISTENTI** **CON FONDO RUSTICO DI SUPERFICIE** **INFERIORE AD UN ETTARO**

1. Per le abitazioni rurali esistenti legittimamente realizzate prima della data di adozione del presente PRG ed abitate da famiglie coltivatrici così come definite dal comma 4 dell'art. 70 della LR 18/1983 ovvero da proprietari conduttori in economia ovvero da affittuari, ovvero da altri titolari di diritto reale ai sensi delle leggi vigenti, qualora i fondi di pertinenza risultino di estensione inferiore ad 1,00 Ha e non costituiscono, pertanto, Unità Minima Aziendale, è consentito procedere ad interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione nell'ambito dell'ingombro planovolumetrico preesistente.

2. Al fine di rendere funzionale l'abitazione in rapporto alle moderne esigenze di vita, sono consentiti anche incrementi alla superficie edificabile fino al raggiungimento del limite massimo ammissibile in rapporto alla reale superficie del lotto, nel rispetto degli Indici e Parametri di cui al comma 2 del precedente articolo.

3. Nessun incremento è consentito:

— Per gli edifici realizzati dopo l'entrata in vigore della LR 18/1983;

— Nei casi in cui la riduzione dell'estensione dei fondi rustici al di sotto della unità minima aziendale compatibile con l'abitazione esistente sia dovuta a frazionamenti effettuati successivamente alla data di adozione della presente normativa.

4. Le trasformazioni fisiche assentite sugli edifici non devono comunque comportare aumento del numero delle unità immobiliari.

5. In ogni caso devono essere asserviti alla costruzione tutti gli appezzamenti di terreno agricolo ricadenti nel territorio comunale, di proprietà del titolare della concessione, con atto regolarmente registrato e trascritto.

6. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione devono essere rispettati il carattere morfologico ed ambientale della zona e le essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edilizia rurale della zona nonché le caratteristiche architettoniche predominanti degli edifici, dovendo in ogni caso le costruzioni presentare caratteristiche tipologiche, funzionali e architettoniche proprie dell'edilizia tradizionale dell'ambiente agricolo.

Sono vietate costruzioni che riproducano modelli abitativi e/o tipologie edilizie estranei al contesto rurale.

7. In particolare le residenze, oltre che rispettare gli indici e parametri indicati nella presente normativa, dovranno presentare una configurazione planovolumetrica basata su un'impostazione geometrica di tipo elementare, essendo escluse configurazioni planoaltimetriche geometricamente complesse ed articolate, avulse dal contesto agricolo e rurale, e rispettare tutte le prescrizioni di cui al comma 2 dell'art. 56 del REC.

Art. 77

MANUFATTI CONNESSI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

1. Per gli interventi relativi a manufatti connessi alla conduzione del fondo si applicano i seguenti parametri:

- Unità Minima Aziendale: 10.000 mq (diecimila mq) per I.A.P.;
30.000 mq (trentamila mq) zone agricole normali e di rilevante interesse economico;
50.000 mq (cinquantamila mq) per terreni periurbani.

- Indice di Utilizzazione Fondiaria: $U_f = 150 \text{ mq/Ha}$

- Altezza massima = mt. 8,50;

Con l'eccezione di silos, serbatoi e torri la cui altezza deve essere proporzionale alle esigenze tecniche degli impianti;

- Massima Superficie Edificabile: $Se = \text{mq. } 600$;

Non è soggetta a tali limiti la realizzazione di serre stagionali;

- Distanza minima dai confini privati: mt. 8,00;

- Distanza minima dai confini pubblici: mt. 20,00.

Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale.

2. Le stalle aziendali, le concimaie, i fienili, gli erbai ed i silos non possono essere realizzati accorpati all'edificio residenziale.

3. Le serre stagionali, a condizione che vengano realizzate con materiale precario e di facile rimozione, possono essere installate senza alcuna formalità (attività edilizia libera), mentre le serre fisse sono considerate a tutti gli effetti annessi rustici.

4. Nella installazione di serre fisse è possibile derogare al limite massimo di 600 mq solo previa dimostrazione da parte del richiedente attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, la loro convenienza economica e la superficie massima occorrente.

5. La superficie riservata ai manufatti connessi alla conduzione del fondo non potrà presentare tramezzature che configurano una distribuzione di tipo palesemente residenziale o che facciano comunque palesemente presumere, al di là di ogni ragionevole dubbio, usi diversi da quelli dichiarati.

6. La superficie coperta dei porticati, se previsti, concorre al computo della Superficie Edificabile "Se".

Art. 78

IMPIANTI PRODUTTIVI NEI SUOLI AGRICOLI

1. Nelle aree ricadenti nella Zona Agricola "E1", con esclusione di quelle indicate al comma successivo, è ammessa la realizzazione di impianti o manufatti edilizi destinati alla

lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica, di cui alle lettere "b" e "c" del comma 5° dell'art.72 delle presenti NTA.

2.La realizzazione di tali impianti o manufatti edilizi e' esclusa nelle aree ricadenti:

- a)_ Nelle zone a "Verde Agricolo";
- b)_ Nelle "Aree Agricole di rilevante interesse economico";
- c)_ Nelle "Zone Agricole E1" ricomprese all'interno della zona sottoposta al Vincolo Idrogeologico ex RD 3267/30.12.23 come perimetrata sulla Tavola P3.

2.Per le Unità Aziendali proprietarie di terreni ricadenti in parte nella Zona Agricola normale "E1" ed in parte nelle zone di cui alle lettere "a", "b", "c" del precedente comma, e' ammessa la realizzazione delle opere di cui al comma 1 esclusivamente sulla porzione di Unità Aziendale ricadente nella Zona Agricola normale "E1". In tal caso, ai fini del raggiungimento del lotto minimo prescritto, non concorrono al computo della superficie i terreni ricadenti nelle zone di cui alle lettere "a", "b", "c" del precedente comma.

3.Gli interventi per la realizzazione delle opere di cui al comma 1 sono attuati tramite intervento diretto, previo rilascio del Permesso di Costruire ai soggetti aventi titolo secondo quanto previsto all'art.72, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Unità Minima Aziendale: $L_m = 1,00$ Ha;
- Indice di Utilizzazione Fondiaria: $U_f = 75$ mq/Ha
- Rapporto Massimo di copertura: $Q = 25\%$ del lotto;
- Distanza minima dei fabbricati dai confini privati: mt.20,00;
- Distanza minima dei fabbricati dai confini pubblici: mt.40,00;
- Distanza minima tra fabbricati: m 20.00;
- Parcheggi in misura non inferiore a 30 mq/100 mq di superficie coperta;
- Altezza Massima: mt.8,50, salvo particolari e comprovate esigenze.

Le pavimentazioni dei parcheggi debbono essere del tipo permeabile.

4.Distanza dei manufatti dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli Strumenti Urbanistici e dalle sorgenti non inferiore a mt. 300, da elevare a mt.500 per gli allevamenti suinicoli industriali. Per "insediamento abitativo" si intende:

- a) Le zone urbane ricomprese entro la delimitazione dei "Centri Abitati" ai sensi del D.Lgs. 285/92 (Nuovo Codice della Strada).
- b) I nuclei di edifici esistenti e di previsione ricompresi entro le Zone "B" di completamento.

Art.79

ATTIVITÀ AGRITURISTICHE

1.Il patrimonio edilizio esistente nella zona agricola, può essere utilizzato, previa apposita autorizzazione regionale all'esercizio dell'attività di Operatore Agrituristico, per ospitare iniziative di tipo agrituristico a norma della LR 18/1984 e nei limiti dell'art. 73 della LR 18/1983.

Possono, quindi, essere utilizzati per attività agrituristiche i locali siti nell'abitazione del coltivatore diretto o dell'imprenditore agricolo a titolo principale autorizzato all'esercizio dell'attività di operatore agrituristico, nonché gli altri edifici o parti di essi esistenti sul fondo.

2.La destinazione d'uso ammessa all'interno di aziende autorizzate allo svolgimento di attività agrituristiche è quella della residenza temporanea a rotazione d'uso e relativi servizi per attività agrituristiche, nei limiti della vigente legislazione in materia.

Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso di aree scoperte: impianti scoperti per la pratica sportiva e parcheggi attrezzati scoperti alle seguenti condizioni:

—Che siano a servizio esclusivo delle attività ricettive insediate;

—Che non occupino complessivamente una superficie maggiore di 5000 mq.

3.Le trasformazioni fisiche sui fabbricati esistenti necessarie in rapporto alle nuove destinazioni d'uso possono essere realizzate mediante interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia.

4.L'utilizzazione agrituristica non comporta il cambio della destinazione d'uso degli edifici e dei fondi rustici censiti rurali, la quale, pertanto, permane indipendentemente dal fatto che gli stessi vengano utilizzati con le destinazioni agrituristiche di cui sopra.

5.Quanto prescritto dai commi precedenti può essere applicato altresì sul patrimonio edilizio esistente ricadente all'interno delle aree agricole perimetrate come "Aree di Rilevante Interesse Economico".

Art.80

E2 - ZONA A VERDE AGRICOLO

1.Comprende tutte le aree della zona agricola le quali, in relazione alle caratteristiche strutturali, fisico-chimiche e morfologiche del terreno, sono state classificate come zona a massimo rischio geologico nello Studio Geologico generale, essendo caratterizzate da forte erosione, da eccessiva acclività, oppure sede di importanti movimenti, in atto o potenziali di porzione di terreno, nonché gli ambiti ripariali entro una fascia di mt.150 circa da entrambe le sponde dei corsi d'acqua.

2.Nelle zone di cui al presente articolo è vietata qualsiasi edificazione, essendo consentiti unicamente interventi per la messa in sicurezza dei siti, interventi di consolidamento e stabilizzazione del terreno mediante cespugliamento, forestazione e inerbimento nonché l'ordinaria utilizzazione del suolo a fini colturali (colture agrarie).

Sono altresì ammessi interventi di regimazione e presidio delle acque. Ove possibile si provvede, previo studio di dettaglio esteso all'intero versante, all'eliminazione degli interventi di sbancamento, aperture di trincee, strade e simili, suscettibili di compromettere ulteriormente la stabilità dei versanti anche mediante interventi di rimodellamento del terreno, costruzione di terrazzamenti, ecc. Particolare attenzione dovrà essere posta, in tali casi, alle soluzioni paesaggistiche ed alla eventuale immissione di manufatti amovibili.

3.L'utilità degli interventi ai fini del consolidamento e della stabilizzazione del terreno dovrà essere documentata da specifiche e puntuali indagini geognostiche.

4.La superficie dei terreni agricoli ricadenti in tali zone, può comunque essere asservita ad altri terreni della Zona Agricola, per la realizzazione delle opere previste negli articoli precedenti, nel rispetto degli indici e parametri ivi specificati.

5.Per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate o condonate prima dell'adozione del vigente PRG e ricadenti all'interno della zona a verde agricolo, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione anche mediante demolizione e ricostruzione. Non sono ammessi incrementi di superficie o di volume. La nuova destinazione ammessa, per tutti i vani esistenti purché già accorpati al fabbricato residenziale, potrà essere anche quella di civile abitazione ed a tale scopo tutte le altezze interne che risultassero inferiori possono essere adeguate a quelle minime previste dal REC, salvo il rispetto delle distanze minime dai confini pubblici e privati. Non è consentito l'aumento del numero delle unità immobiliari residenziali salvo nel caso di fabbricati monofamiliari che possono diventare bifamiliari. La relazione geologica, obbligatoria, che accompagna i progetti dovrà, in particolare, certificare che i manufatti non

influiscono sulle condizioni di stabilità generale del pendio e che l'interazione della struttura con il terreno di fondazione garantisca la stabilità dell'edificio.

6. Nel caso in cui il proprietario, ovvero altro titolare di diritto reale ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, diretto dimostri di possedere unicamente terreni agricoli ubicati in tale zona, o dimostri comunque, di non possedere nella zona agricola altri terreni di dimensione e conformazione planimetrica tali da permettere la pratica realizzazione di manufatti connessi con la conduzione del fondo, potrà, ove dimostri anche di esserne totalmente privo, installare all'interno dei terreni di proprietà un manufatto connesso alla conduzione del fondo, unicamente per il rimessaggio degli attrezzi, interamente in legno e prefabbricato fuori opera, semplicemente poggiato a terra su un apposito basamento e nel rispetto dei seguenti parametri:

- Unità minima aziendale: 10.000 mq per I.A.P.;
30.000 mq per tutti gli altri.
- Indice di Utilizzazione Fondiaria: $U_f = 15 \text{ mq/Ha}$;
- Altezza massima = mt. 3,50;
- Massima Superficie Edificabile: $S_e = \text{mq. } 60,00$;
- Distanza minima dai confini pubblici e privati: mt. 10,00;
- Distanza minima da abitazioni rurali: mt. 8,00.

Art.80bis

E3-ZONE AGRICOLE DI SUPPORTO E CONCENTRAZIONE

1. Si tratta di zone del territorio agricolo interessate dagli insediamenti rurali caratterizzati da edifici che conservano le caratteristiche agricole e al contempo soddisfano esigenze abitative di persone che, seppur non rientranti nelle categorie di cui all'art. 70 della L.R. 18/83 e s.m.i. contribuiscono alla conduzione dei fondi. Si tratta comunque di piccoli agglomerati edilizi ubicati a ridosso della viabilità esistente o comunque in diretta correlazione con il reticolo viario originario, aventi carattere prevalentemente residenziale all'interno del territorio agricolo.

2. Il Piano concentra la capacità edificatoria delle zone agricole nella zona E3 con il duplice effetto di salvaguardia ambientale e di definizione degli insediamenti di supporto dell'attività agricola. In tale zona le destinazioni d'uso ammesse sono le stesse consentite in zona B e per esse è ammessa la deroga al lotto minimo nel caso di lotto intercluso, in analogia con quanto stabilito per le zone B nell'art. 43 co. 5 delle presenti Norme..

3. Il PRG si attua attraverso intervento edilizio diretto, applicando i seguenti INDICI E PARAMETRI:

- lotto minimo: mq 800;
- indice di utilizzazione fondiaria: $0,25 \text{ mq/mq}$;
- altezza massima: m. 7,00;
- Rapporto di Copertura: 25%;
- Lunghezza Massima dei Prospetti: mt. 20,00;
- Distanze: come all'Art. 22 e 23 delle presenti Norme.
- Superficie massima mq 265 (800 mc) sia per nuove costruzioni che per ampliamenti;
- Parcheggi Privati: $30 \text{ mq}/100 \text{ mq di } S_e$.

4. In tali aree sono ammessi solo interventi con tipologia mono e bifamiliare. Gli edifici esistenti vanno computati come superficie edificata e devono insistere su lotti di adeguata dimensione, calcolata applicando l'indice di utilizzazione fondiaria di cui sopra.

5. Gli edifici, legittimamente realizzati ed ultimati prima dell'adozione del presente P.R.G., ovvero condonati ai sensi della legge 47/85 o 724/94, e che si presentano in normali

condizioni d'uso, aventi superficie edificabile superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria previsto nel presente articolo, possono essere sottoposti oltre che ad interventi di restauro e risanamento conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, anche ad interventi di ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione con conservazione dei volumi esistenti e dell'altezza dell'edificio se maggiore di quella prevista, nel rispetto della sagoma planoaltimetrica preesistente.

Art.81

BACINI IDRICI PER IRRIGAZIONE, PESCA SPORTIVA E ITTICOLTURA

1.I bacini idrici per irrigazione, pesca sportiva e itticoltura sono ammessi sull'intero territorio agricolo, con esclusione delle zone a verde agricolo, caratterizzate da rischio geologico, solo qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale redatto ed approvato nei modi e con le procedure di cui all'art. 8 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Regionale Paesistico.

2.Nell'area di protezione di ciascun laghetto artificiale adibito a pesca sportiva con regolare concessione, è consentito realizzare, oltre alle strutture tecnologiche strettamente necessarie alla gestione idraulica, piccole strutture per il ristoro interamente in legno e prefabbricato fuori opera, con copertura a due o quattro falde inclinate, semplicemente poggiato a terra su un apposito basamento e di dimensioni non superiori a 20 mq per 3.50 m di altezza.

Art.82

IMPIANTI TECNICI DI MODESTA ENTITÀ E INFRASTRUTTURE DI DIFESA DEL SUOLO MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO NELLA ZONA AGRICOLA

1.Gli interventi relativi agli impianti tecnici di modesta entità ed alle infrastrutture di difesa del suolo sono consentiti, di volta in volta, nella consistenza strettamente necessaria in base alle esigenze tecniche e tecnologiche degli impianti e delle infrastrutture stesse.

2.La valutazione della motivazione, della consistenza e necessità delle predette opere, viene accertata dalle strutture tecniche comunali nell'istruttoria della pratica di richiesta di permesso di costruire e valutata dalla Commissione Edilizia Comunale in sede di rilascio del parere.

3.Nella Zona Agricola (così come in tutte le altre zone del territorio comunale, anche se destinate ad uso diverso da quello agricolo) i movimenti di terra (reinterri e/o sbancamenti) finalizzati alla sistemazione dell'area circostante al sedime dei fabbricati, devono essere quanto più possibile limitati e ridotti al minimo e condotti nel rispetto di quanto prescritto dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

4.I muri di contenimento in cemento armato devono essere opportunamente rivestiti con materiali idonei (mattoni rustici o semirustici a vista, blocchi di tufo, pietra naturale, arbusti, rampicanti e simili) che bene si armonizzano con il contesto rurale ed agricolo.

Art.83

EDIFICI RURALI ABBANDONATI O NON PIÙ NECESSARI

ALLE ESIGENZE DELLE AZIENDE AGRICOLE

1. Gli edifici rurali abbandonati, individuati con apposito censimento, sono indicati con simbolo (cerchio) e numero d'ordine nella apposita Tav.P9. La normativa che segue è applicabile ad ogni singolo edificio ricompreso nell'apposito cerchio di individuazione.

Essi possono essere riutilizzati per le seguenti destinazioni d'uso: osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie, club, locali da ballo, residenze turistico-alberghiere, alberghi e pensioni, sedi culturali ed espositive, civile abitazione. In quest'ultimo caso non è consentito l'aumento del numero delle unità immobiliari abitative preesistenti, salvo che per gli edifici monofamiliari che possono diventare bifamiliari.

2. Qualora vengano prescelte destinazioni d'uso diverse da quella di "Civile Abitazione", il lotto di pertinenza dell'edificio, fino ad un massimo di mq 5.000, potrà essere attrezzato per destinazioni accessorie alle attività di cui sopra, quali, ad esempio: spazi di ristorazione all'aperto, spazi per balli all'aperto, impianti sportivi scoperti, strutture precarie esterne di sola copertura e di facile rimozione per una superficie massima del 3% del lotto di pertinenza, etc. Dovrà comunque essere identificata catastalmente e vincolata, a cura e spese del proprietario, mediante atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto, il fondo di pertinenza dell'edificio.

3. Il mutamento della destinazione d'uso deve comunque avvenire nel rispetto complessivo dei requisiti di prevenzione ed igiene ambientale in rapporto alle nuove destinazioni da insediare così come prescritti dalle leggi vigenti in materia. E' consentito destinare agli usi di cui al comma 1 tutti i vani, comunque siano articolati e destinati, a condizione che già risultino accorpati all'edificio principale. Le altezze di tutti i locali esistenti, se inferiori a quelle minime previste nel vigente REC, possono essere aumentate fino ai minimi ivi previsti, salvo il rispetto delle distanze minime dai confini pubblici e privati. L'altezza massima esistente del fabbricato non può essere aumentata salvo l'aumento necessario per il raggiungimento delle altezze minime di cui sopra.

4. Le trasformazioni fisiche sui fabbricati esistenti possono essere realizzate mediante interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia (anche mediante demolizione e ricostruzione).

5. Al fine di migliorare la funzionalità dell'edificio in rapporto alla nuova destinazione d'uso, qualora venga prescelta la destinazione di "Civile Abitazione", lo stesso potrà essere ampliato fino ad un massimo di mq 265, fatte salve maggiori superfici preesistenti.

Le costruzioni aventi una Superficie Edificabile esistente superiore a 180 mq non possono incrementare la stessa.

Gli ampliamenti dovranno contenere al massimo due piani fuori terra.

Negli ampliamenti l'altezza netta interna dei locali sarà pari a alle altezze previste dal REC in riferimento alle singole destinazioni.

Negli ampliamenti l'altezza totale esterna non potrà essere superiore a quella dell'edificio preesistente, salvo quanto specificato al comma successivo.

6. Qualora l'altezza netta interna dei locali esistenti risulti inferiore a mt.2,70 è possibile adeguare l'altezza netta interna fino a tale altezza di mt.2,70, per ragioni igienico-sanitarie, su tutti i piani dell'edificio. Di conseguenza è possibile aumentare per tale ragione, l'altezza totale esterna esistente, tenendo conto anche dello spessore complessivo dei solai, il quale comunque non potrà essere mai maggiore di cm 35.

7. Al fine di migliorare la funzionalità dell'edificio in rapporto alla nuova destinazione d'uso, qualora vengano prescelte destinazioni d'uso diverse da quella di "Civile Abitazione" sono consentiti incrementi alla superficie edificabile (solo con ampliamenti planimetrici, essendo esclusa la sopraelevazione) fino ad ottenere un edificio avente nel complesso una superficie

totale massima di mq 500. In tal caso l'altezza netta interna dei locali potrà essere aumentata fino al raggiungimento delle altezze minime prescritte dal vigente REC, senza che ciò configuri incremento dell'altezza totale esterna posseduta.

8. Lo stesso incremento alla "Se" previsto dal comma precedente è consentito anche se la nuova destinazione d'uso prescelta è mista, ossia di civile abitazione e contemporaneamente di altre destinazioni di cui al comma 1 del presente articolo, ma solo a condizione che gli spazi con destinazione d'uso diversa da quella di civile abitazione raggiungano almeno il 60% della "Se" totale.

9. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento secondo le prescrizioni del precedente comma 4, devono essere rispettati il carattere morfologico ed ambientale della zona e le essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edilizia rurale della zona nonché le caratteristiche architettoniche predominanti degli edifici esistenti.

10. Eventuali edifici rurali abbandonati, aventi in passato destinazione abitativa (con esclusione, quindi degli edifici aventi in passato destinazione a fienile, stalle, rimessa attrezzi, locali accessori, etc.) e/o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, di antica realizzazione, non inclusi tra quelli individuati come tali nella tavola "P9", previa dichiarazione del proprietario in tal senso e previa dimostrazione dell'effettivo stato di vetustà ed abbandono anche mediante dettagliato rilievo fotografico, possono essere assoggettati ai medesimi interventi di cui ai commi precedenti. Sono in ogni caso esclusi da questa possibilità gli edifici realizzati dopo l'entrata in vigore della LR 18/83, gli edifici che, ancorché disabitati e/o non più utilizzati come residenza rurale, non presentano evidenti caratteristiche di vetustà, degrado ed abbandono, gli edifici ricadenti in Zona Agricola "E2", gli edifici ricadenti nelle aree agricole "di rilevante interesse economico".

11. Gli edifici non individuati nella tavola "P9" che vogliano usufruire delle possibilità di cui al presente articolo, dovranno essere individuati con specifica deliberazione di Consiglio Comunale, che non costituirà comunque variante al PRG; tale atto deliberativo avrà cadenza semestrale.

12. Gli edifici di cui alla tavola P9 possono subire trasformazioni anche ai sensi dell'art.55.

Art.83-BIS

EDIFICI RURALI ABBANDONATI O NON PIÙ NECESSARI ALLE ESIGENZE DELLE AZIENDE AGRICOLE, NON CENSITI ED UBICATI NELLE VICINANZE DELLE STRADE PUBBLICHE

Gli edifici rurali abbandonati, non censiti nella Tavola "P9" del presente PRG in quanto privi delle caratteristiche di antichità e vetusta, realizzati prima dell'entrata in vigore della LR 18/83, dichiarati dai legittimi proprietari con apposito atto notorio, non più necessari alle aziende agricole, ubicati in tutto o anche solo in minima parte entro una distanza di 25 metri dal ciglio stradale delle strade pubbliche, possono essere sottoposti, nel rispetto delle limitazioni imposte dal Codice della Strada vigente, oltre che ad interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di risanamento igienico ed edilizio, anche ad interventi di ristrutturazione edilizia (anche mediante demolizione e ricostruzione con conservazione dei volumi esistenti, nel rispetto della sagoma planoaltimetrica preesistente) e di cambio di destinazione d'uso nell'ambito di quelle previste per la Zona "B" di Completamento. Gli edifici aventi i requisiti di cui sopra, benché risultino ubicati nel mezzo

del territorio comunale destinato all'uso agricolo, non sono soggetti alle prescrizioni di cui ai commi 6, 7 e 8 dell'art. 74 delle presenti NTA.

CAPO 2.11

ZONE DI RISPETTO

Art.84

ZONE DI RISPETTO STRADALE, FLUVIALE, CIMITERIALE, LINEE ELETTRICHE E GASDOTTI

1.Indipendentemente dalle destinazioni di zona, sulla base e per le finalità di specifici provvedimenti normativi nazionali e regionali, alcune parti del territorio sono inoltre sottoposte alle seguenti zone di rispetto:

- Zona di Rispetto Stradale e **Autostradale**;
- Zona di Rispetto Fluviale;
- Zona di Rispetto Cimiteriale;
- Zona di Rispetto Linee Elettriche e Gasdotti.

2.La rappresentazione di tali zone è puramente indicativa tranne che per i vincoli cimiteriale e fluviale. In caso di difformità tra quanto rappresentato sulle tavole di PRG e l'effettiva ubicazione delle strade, linee elettriche, gasdotti, etc., si tiene conto solo della loro ubicazione reale e, di conseguenza, della reale ubicazione della fascia di rispetto.

3. I vincoli di cui sopra non interrompono la zonizzazione sulla quale ricadono; le aree da essi interessate concorrono alla edificabilità del lotto secondo le previsioni di zona.

4. Il richiedente assevererà, nei modi di legge, apposita dichiarazione sulla ubicazione e sulla effettiva consistenza del vincolo stesso.

Art.85

ZONA DI RISPETTO STRADALE E **AUTOSTRADALE**

1.Riguarda le aree poste lungo la viabilità stradale, al di fuori dei Centri Edificati ed urbanizzati, sottoposte alle limitazioni stabilite del Nuovo Codice della Strada e da tutta la Normativa vigente in materia.

2.In tali fasce è vietata ogni costruzione, anche di carattere provvisorio, con eccezione dei manufatti al servizio della strada, e delle stazioni di servizio per autoveicoli, di cui all'art. 40 delle presenti Norme, e con eccezione dei manufatti già esistenti all'interno della fascia stessa che possono in qualche maniera spostarsi all'interno della fascia stessa, arretrandosi dal ciglio stradale, migliorando in questa maniera, tutta la sistemazione urbanistica della zona.

2 bis. La fascia di rispetto **Autostradale** è stata ridefinita, così come riportato nella Tavola Fasce di rispetto infrastrutturali, secondo quanto disposto dal Codice della Strada e suo Regolamento, nonché di quanto specificato nella Circolare Ministeriale 5980/70, dalle aree di proprietà autostradale, essendo le autostrade costituite non solo dal nastro stradale ma anche dai servizi e dalle pertinenze in genere. Sui fabbricati esistenti ricadenti in fascia di rispetto autostradale sono da ritenersi ammissibili soltanto gli interventi aventi carattere manutentivo con esclusione di ogni modificazione ed aggiunta nel rispetto del divieto sancito dalla L.765/67 e dal Decreto Interministeriale 1404/68, e, in ogni caso, previo rilascio del prescritto assenso da parte della Società di Gestione.

3.Per gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammessi:

- Interventi di manutenzione straordinaria;
 - Restauro e Risanamento Conservativo;
 - Ristrutturazione, anche mediante demolizione e ricostruzione (la ricostruzione dei volumi che si vanno a demolire, può avvenire in ogni zona del territorio, a condizione che la situazione urbanistica o di pericolo migliori. E l'arretramento dal ciglio stradale è sicuramente una situazione migliorativa).
- 4.Tali fasce comunque, ove retinate, concorrono al computo della Superficie Edificabile. Ove non retinate, si intendono destinate a Zona Agricola, e, come tale, concorrono al computo della Superficie Edificabile in Zona Agricola.
- 5.Lungo le Strade ubicate all'esterno del Centro Abitato, ai lati delle quali non sono riportate le fasce di rispetto, in ogni caso, le distanze dal confine stradale da rispettare: nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, non possono essere inferiori ai valori prescritti dal Nuovo Codice della Strada e delle relative norme di applicazione.
- 6.Fuori dai Centri Abitati, la distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, non può essere inferiore alla profondità di canali, fossi od escavazioni ed in ogni caso non può essere inferiore a m 3,00.
7. In caso di sovrapposizione della fascia di rispetto stradale con la fascia di rispetto fluviale, prevalgono le norme relative alla fascia di rispetto fluviale di cui all'art. 86 delle presenti Norme.

Art.86

ZONA DI RISPETTO FLUVIALE

- 1.Comprende le fasce della larghezza di 50 mt. su entrambe le sponde, di protezione dei corsi d'acqua, ai sensi dell'Art. 80 della L.R. 18/83 coordinata con la L.R. 70/95.
- 2.In dette fasce sono consentite unicamente le trasformazioni fisiche e funzionali volte alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestali e di riforestazione con essenze indigene o naturalizzate e quelle volte alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico qualora positivamente verificate attraverso Studio di Compatibilità Ambientale.
- 3.Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: parchi, colture agrarie, infrastrutture di difesa del suolo, qualora positivamente verificati attraverso lo Studio di Compatibilità Ambientale, bacini idrici per irrigazione, pesca sportiva e itticultura, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale, riserve naturali, impianti scoperti per la pratica sportiva, qualora positivamente verificati attraverso lo Studio di Compatibilità Ambientale, piste ciclabili in terra battuta, percorsi escursionistici in terra battuta.
- 4.Per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate prima dell'adozione del vigente P.R.G., ovvero sanate ai sensi della L.45/85 o L.724/94, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.
- 5.È consentita, in ogni zona del territorio, la demolizione e ricostruzione con conservazione delle superfici edificabili dei fabbricati rurali esistenti e legittimamente realizzate prima dell'adozione del vigente P.R.G., ovvero sanati ai sensi della normativa vigente, a condizione che la situazione urbanistica o di pericolo migliori. E l'arretramento dell'argine fluviale è sicuramente una situazione migliorativa. La nuova costruzione dovrà comunque avere altezza massima e distanze, conformi a quelle prescritte per la zona agricola.

6.Lo Studio di Compatibilità Ambientale deve essere redatto ed approvato nei modi e con le procedure di cui all'art. 8 delle Norme tecniche d'attuazione del Piano Regionale Paesistico. Per gli interventi non soggetti a Studio di Compatibilità Ambientale ma ricadenti all'interno della fascia dei 150 m, è comunque necessaria l'autorizzazione di cui all'Art.7 della L.1497/39.

7.Tali fasce comunque, ove retinate, concorrono al computo della Superficie Edificabile. Ove non retinate, si intendono destinate a Zona Agricola, e, come tale, concorrono al computo della Superficie Edificabile in Zona Agricola.

8. In caso di sovrapposizione della fascia di rispetto stradale con la fascia di rispetto fluviale, prevalgono le norme relative alla fascia di rispetto fluviale di cui al presente articolo.

Art.87

ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

1.Riguarda le aree comprese entro le fasce di rispetto indicate nelle cartografie di piano.

2.Ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27.7.1934 n. 1265, e successive modificazioni, e dell'art. 57 del D.P.R. 21.10.1975 n. 803, è fatto divieto di costruire nuovi edifici e di ampliare quelli esistenti, qualunque destinazione abbiano, entro un raggio di m. 200 dai cimiteri.

3.Nella fascia di rispetto cimiteriale è consentita la posa in opera di manufatti in precario, adibiti a chioschi per la vendita di fiori, di lampade votive ecc. previo stipula di convenzione con cui il concessionario si impegna a rimuovere il chiosco, in qualsiasi momento e senza alcun indennizzo, su richiesta dell'Amministrazione comunale.

4.Per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate prima dell'adozione del vigente P.R.G., ovvero sanate ai sensi della L.45/85 o L.724/94 sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Art.88

ZONA DI RISPETTO LINEE ELETTRICHE E GASDOTTI

1.Comprende le fasce di rispetto delle linee elettriche e dei gasdotti.

2.La larghezza delle fasce, correlate alla potenza degli impianti, sono indicate alla Tav. P.2.5.

3.Per gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammessi:

- Interventi di manutenzione straordinaria;
- Restauro e Risanamento Conservativo;
- Ristrutturazione, anche mediante demolizione e ricostruzione;
- Premi di Cubatura, con le limitazioni di cui all'Art. 54 delle presenti Norme.

4.Tali fasce comunque, ove retinate, concorrono al computo della Superficie Edificabile. Ove non retinate, si intendono destinate a Zona Agricola, e, come tale, concorrono al computo della Superficie Edificabile in Zona Agricola.

CAPO 2.12

ZONE VINCOLATE

Art.89

ZONE VINCOLATE

Indipendentemente dalle destinazioni di zona, sulla base e per le finalità di specifici provvedimenti normativi nazionali e regionali, alcune parti del territorio sono inoltre sottoposte ai seguenti Vincoli **e limitazioni**:

- Vincolo ~~Paesistico ex L.1497/39 e L.431/85~~ **Paesaggistico ex. D.Lgs. 42/2004**;
- Vincolo Idrogeologico ex R.D. 3267/23;
- Vincolo FF.SS. DPR 753/80;
- Vincolo "Abitati da consolidare";
- Vincolo Demaniale Marittimo,
ex Art.55 del Codice della Navigazione;
- **Vincolo Aeroportuale ENAC (ex Art.707 del Codice della Navigazione)**
- Vincolo sul Demanio Marittimo;
- **Area Marina Protetta "Torre del Cerrano" – Sito di Importanza Comunitaria S.I.C.**
- Vincoli derivanti dal P.R.P.;
- Vincolo Paesaggistico ex D.Lgs. n°42/2004;
- **Microzonazione sismica L.R. 28/11 e s.m.i.;**
- Tutela dei crinali liberi da edificazione (PTP);**
- **Aree Percorse da Incendi**

Art.90

VINCOLO PAESAGGISTICO EX D.LGS 42/2004

PAESISTICO EX L.1497/39, L.431/85

1.È sottoposta a Vincolo Paesaggistico un'ampia zona del territorio comunale, ricompresa nel perimetro riportato nelle tavole di P.R.G. Tale zona è sottoposta alle limitazioni stabilite dal **D.Lgs n°42/2004**.

2.Nella Tavola di P.R.G. sono anche indicate le zone sottoposte a tale vincolo la cui competenza al rilascio del Nulla-Osta è stata subdelegata al Comune.

3.Ogni trasformazione fisica all'interno di tale zona è subordinata:

- a) All'ottenimento del Nulla-Osta rilasciato, nei termini e nei modi stabiliti dal DLgs n°42/2004, dal Servizio BB.AA. del Comune, qualora gli interventi ricadano nelle zone vincolate subdlegate al Comune, ovvero della Regione Abruzzo qualora gli interventi in progetto rientrino nelle competenze della stessa.
- b) All'ottenimento del Parere Favorevole del Ministero BB.AA.CC. il quale, entro 60 giorni dal rilascio del Nulla-osta di cui sopra, ha il potere di confermare il medesimo o di annullarlo.

Art.91
VINCOLO IDROGEOLOGICO EX R.D. 3267/23

1. Comprende le zone vincolate ai sensi del RD 3267/23 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Le trasformazioni fisiche, per i soli interventi comportanti movimenti di terra, sono subordinate all'autorizzazione dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

Art.92
VINCOLO FF.SS. DPR 753/80

1. Comprende le aree poste lungo i tracciati delle ferrovie, entro e fuori i centri abitati ed urbanizzati, sottoposte alle limitazioni stabilite dal DPR 753/1980 e successive modificazioni.
2. La zona sottoposta a Vincolo è profonda m 30.00 a partire dalla rotaia più vicina.
3. L'Approvazione del PRG da parte delle competenti Autorità Ferroviarie, per quanto di loro competenza, equivale al rilascio del nulla-osta per ogni singolo intervento edificatorio conforme alla normativa ed alle previsioni del presente PRG. Pertanto, per qualsiasi intervento edificatorio conforme alla normativa ed alle previsioni del presente PRG non dovrà essere richiesto il singolo e specifico nulla-osta, in quanto esso si intende già automaticamente rilasciato per effetto della presente norma.

Art.93
VINCOLO "ABITATI DA CONSOLIDARE"

1. Riguarda l'Abitato di SILVI PAESE e le zone ad essa limitrofe, perimetrate nelle tavole di P.R.G..
2. Nella zona sottoposta a Vincolo è vietata ogni attività di trasformazione edilizia, anche di carattere provvisorio, in mancanza di Nulla-Osta del Genio Civile di Teramo.

Art.94
VINCOLO DEMANIALE MARITTIMO
EX ART.55 DEL CODICE DELLA NAVIGAZIONE

1. Comprende le zone ubicate lungo il Confine Demaniale Marittimo, sottoposte alle limitazioni stabilite dall'Art.55 del Codice della Navigazione.
2. La fascia sottoposta a Vincolo è profonda mt. 30,00 a partire dal Confine Demaniale Marittimo.
3. L'Approvazione del PRG, per quanto di competenza da parte della Capitaneria di Porto, esclude del tutto la necessità di richiedere il Nulla-Osta della medesima per ogni singolo intervento edificatorio conforme alla normativa ed alle previsioni del presente PRG.
4. L'Approvazione del PRG, per quanto di competenza da parte dell'Autorità competente per il vincolo in questione, esclude del tutto la necessità di richiedere successivamente il Nulla-Osta

della medesima per ogni singolo intervento edificatorio conforme alla normativa ed alle previsioni del presente PRG.

Art. 94 Bis
VINCOLO AEROPORTUALE
(E.N.A.C. Ente Nazionale Aviazione Civile)

- 1.** Comprende le porzioni del territorio comunale individuate ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione da parte di E.N.A.C. , Ente Nazionale Aviazione Civile, al fine di garantire la sicurezza della navigazione aerea, con riferimento all'aeroporto di Pescara.
- 2.** Le zone sottoposte a vincolo, individuate nelle Mappe di Vincolo predisposte da E.N.A.C. e riportate nella Tavola dei Vincoli, sono soggette alle limitazioni stabilite da ENAC relative agli ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa, conformemente alla normativa tecnica internazionale, e di quanto stabilito dal Codice della Navigazione.
- 3.** Nelle zone sottoposte a vincolo, la realizzazione delle opere, delle piantagioni e l'esercizio delle attività che costituiscono un potenziale richiamo per la fauna selvatica o comunque un pericolo per la navigazione aerea, fatte salve le competenze delle autorità preposte, sono subordinati all'autorizzazione dell'ENAC, secondo le procedure e le normative specifiche definite dallo stesso Ente in merito, che ne accerta il grado di pericolosità ai fini della sicurezza della navigazione aerea, e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Navigazione.

Art.95
VINCOLO SUL DEMANIO MARITTIMO

- 1.** Comprende le zone ubicate ad est del Confine Demaniale Marittimo, cioè l'arenile demaniale, sottoposte alle limitazioni stabilite dall'Autorità competente alla gestione del suddetto Demanio Marittimo.
- 2.** Per gli interventi sul Pubblico Demanio Marittimo deve essere acquisita l'Autorizzazione del "Servizio Demanio Marittimo" del Comune, fatta eccezione per le aree escluse dalla sub-delega al Comune, per le quali permane la piena competenza della Capitaneria di Porto.

Art. 95 Bis
AREA MARINA PROTETTA "TORRE DEL CERRANO"
SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA S.I.C.

- 1.** Comprende le zone del Demanio Marittimo ricadenti all'interno dell'Area Marina Protetta "Torre del Cerrano", istituita con Decreto del Ministero dell'Ambiente e Tutela del Territorio e del Mare del 21/10/2009, pubblicato in G.U. della Rep. Italiana n.80 del 07/04/2010, e gestita, ai sensi dell'art. 7 del citato Decreto istitutivo, dal Consorzio di Gestione dell'Area Marina Protetta composto dai Comuni di Silvi e Pineto, dalla Provincia di Teramo e dalla Regione Abruzzo;
- 2.** Il perimetro "a terra" dell'Area Marina Protetta "Torre del Cerrano", di cui al comma 1, è stato riportato nella Tavola dei Vincoli, così come definito nella Delibera di Consiglio di Amministrazione del Consorzio di Gestione n. 33 del 21/01/2013;
- 3.** Qualsiasi intervento e/o attività ricadente all'interno dell'Area Marina Protetta "Torre del Cerrano" è subordinato all'acquisizione del preventivo parere del Consorzio di Gestione dell'Area Marina Protetta ed è soggetto alle norme e ai regolamenti specifici vigenti a tutela dell'area in questione;

4.L'Area Marina Protetta "Torre del Cerrano", di cui al comma 1, è stata altresì riconosciuta dall'Unione Europea come Sito di Importanza Comunitaria S.I.C. con codice IT7120215, nell'ambito della Rete Natura 2000 (G.U.C.E. n. L.024 del 26/01/2013), e pertanto qualsiasi piano o progetto che possa avere incidenze significative sul sito, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti e tenuto conto degli obiettivi di conservazione del sito stesso, deve essere sottoposto alla procedura di Valutazione di Incidenza disciplinata ai sensi del D.P.R. n. 120 del 12/03/2003.

Art.96 VINCOLI DERIVANTI DAL P.R.P.

1.Comprende le porzioni del territorio comunale delimitate dalle perimetrazioni dell'"Ambito5-Costa Teramana" del Piano Paesistico Regionale. Le perimetrazioni sono riportate sulla apposita cartografia di Piano regolatore generale.

2.Le varie porzioni di territorio all'interno di tali perimetrazioni sono sottoposte a limitazioni diversificate in funzione della categoria di tutela e valorizzazione del paesaggio imposta dal Piano Paesistico Regionale e della zona di Piano Regolatore. Le limitazioni imposte alle varie porzioni di territorio sono state recepite all'interno delle singole norma di zona. In particolare si tratta delle Zone sottoposte alle seguenti categorie di tutela e valorizzazione:

Conservazione integrale	A1, A1c3
Conservazione parziale	A2, A1d1, A3
Trasformabilità mirata	B1
Trasformabilità condizionata	C1

Per ciascuna categoria, riportata sulle tavole di Piano, il PRP indica gli usi compatibili e le modalità d'intervento in rapporto al mantenimento dei caratteri fondamentali dei luoghi, usi compatibili e modalità d'intervento integralmente recepite nel P.R.G. e nelle presenti N.T.A..

3.Gli interventi consentiti dal PRG nelle varie zone urbanistiche sono comunque sottoposti agli adempimenti progettuali di verifica (in particolare: Verifica di Compatibilità Ambientale), eventualmente previsti dal P.R.P., anche se gli stessi non dovessero risultare espressamente prescritti negli articoli delle presenti N.T.A. relativi alle varie zone urbanistiche in cui è stato suddiviso il territorio comunale.

Lo Studio di Compatibilità Ambientale, cui eventualmente sono soggette le opere e gli interventi ricadenti all'interno del perimetro del P.R.P., deve essere redatto ed approvato nei modi e con le procedure di cui all'art. 8 delle Norme tecniche d'attuazione del Piano Regionale Paesistico.

4.L'approvazione del presente PRG, per quanto di propria competenza, da parte della Regione Abruzzo – Settore Urbanistica e Beni Ambientali, comporta, per gli interventi e le opere conformi alle destinazioni d'uso, agli indici ed ai parametri di PRG, la non necessità dello Studio relativo alla Verifica di Compatibilità Ambientale eventualmente prescritto dal PRP.

5.Sono comunque in ogni caso sottoposti al predetto Studio relativo alla Verifica di Compatibilità Ambientale, anche se lo stesso non dovesse risultare espressamente prescritto negli articoli delle presenti N.T.A. relativi alle varie zone urbanistiche in cui e' stato suddiviso il territorio comunale, i seguenti interventi ed opere: Interventi in Variante alla Strumentazione Urbanistica vigente, Opere ed Infrastrutture di livello comunale e/o sovracomunale, promosse da Enti Territoriali e Pubblici.

Art.97

VINCOLO RISCHIO IDRAULICO –VINCOLO RISCHIO FRANE PIANO STRAORDINARIO PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI) PIANO STRALCIO DIFESA ALLUVIONI (PSDA)

1. Comprende le porzioni del territorio comunale interessate dal vincolo per rischio idraulico e per frana ex L.267/03.08.98, di cui alla Delibera Regionale n°140/16//30.11.1999 pubblicata sul BURA n°30/22.09.2000, nonché quelle interessate dal vincolo per rischio idraulico e per frana per effetto del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) e dal Piano Stralcio Difesa Alluvioni (PSDA), approvato dalla Regione Abruzzo con Delibera n°1386/29.12.2004 e con Delibere di Consiglio Regionale n. 94/5 e 94/7 del 29.01.2008. Le perimetrazioni delle porzioni di territorio vincolate sono riportate su apposite cartografie indipendenti dal Piano Regolatore Generale, in scala 1:25.000. Per una lettura più agevole delle stesse, le perimetrazioni delle porzioni di territorio vincolate sono state trasposte su base catastale nella Tavola VP 14, in scala 1:5000, sulla base dei dati georeferenziati in formato digitale (.shp) messi a disposizione delle Autorità di Bacino di rilievo Regionale e Interregionale del Fiume Sangro. Restano comunque salve le prescrizioni derivanti dalla cartografia originaria predisposta dalla suddetta Autorità e approvata ai sensi delle richiamate Delibere Regionali.

2. Nelle porzioni di territorio ricomprese all'interno di tali perimetrazioni gli interventi edilizi ed urbanistici sono sottoposte alle limitazioni previste nelle sopra citate Delibera Regionale n°140/16//30.11.1999, Delibera Regionale n°1386/29.12.2004 e Delibera Consiglio Regionale n°94/7 e n. 94/5 del 29.01.2008.

3. Tutti gli interventi edilizi e di trasformazione del territorio in genere, ricadenti nelle aree a pericolosità molto elevata (P3), elevata (P2), moderata (P1) e da scarpata (Ps), in ottemperanza alle disposizioni contenute all'art. 9 delle norme di attuazione del P.A.I., devono essere tali da:

- migliorare e comunque non peggiorare le condizioni di sicurezza del territorio e di difesa del suolo;
- non costituire in nessun caso un fattore di aumento del rischio da dissesti di versante, attraverso significative e non compatibili trasformazioni del territorio nelle aree interessate;
- non costituire elemento pregiudizievole all'attenuazione od alla eliminazione definitiva delle specifiche cause di rischio esistenti; e quindi alla sistemazione definitiva delle aree a rischio stesse né da pregiudicare la realizzazione degli interventi previsti dalla pianificazione di bacino o dagli strumenti di programmazione provvisoria ed urgente;
- garantire condizioni adeguate di sicurezza durante la permanenza del cantiere, in modo che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;
- limitare l'impermeabilizzazione superficiale del suolo.

4. Per quanto riguarda le aree soggette a pericolosità idraulica, si rimanda a quelle che sono le prescrizioni contenute nelle norme di attuazione del P.S.D.A.. Inoltre, di seguito si riportano talune norme e prescrizioni di carattere geologico generali.

- In generale in aree di versante devono essere evitati tagli di pendice superiori a metri 3,5 e si dovrà privilegiare la realizzazione di interventi che assecondino, per quanto possibile, la morfologia delle pendici sulle quali si opera.

- Lungo i fossi e canali di raccolta delle acque, definiti come le aste principali dei bacini idrografici individuati nella carta idrologica, andrà attuata una fascia di tutela integrale di 10 metri su ogni lato della linea di deflusso computata a partire dai limiti esterni d'alveo.
- I fossi e le canalizzazioni presenti dovranno essere mantenuti in perfetta efficienza, in relazione alla funzione di smaltimento delle acque in ingresso. La portata dei suddetti dovrà essere adeguata alla quantità di acqua in relazione alle condizioni idrologiche, di copertura vegetale e climatiche del bacino sotteso con tempo di ritorno non inferiore a trenta anni. In caso di capacità inadeguata si dovrà provvedere al corretto ridimensionamento della sezione di deflusso.
- Le acque di ruscellamento superficiale intercettate da strade di versante devono essere reimmesse nel reticolo idrografico naturale a valle della strada medesima.
- Lungo le sponde dei fossi e canali è vietata qualsiasi impermeabilizzazione che tenda a disconnettere lo scambio idrico tra le acque di scorrimento e le acque presenti nelle vacuolarità dei terreni che contengono il flusso idrico superficiale.

Art.97 Bis

MICROZONAZIONE SISMICA – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO ALL'USO DEL TERRITORIO

1. Nell'ambito della redazione dello studio di Microzonazione Sismica di Livello 1 (MZS_1) realizzato per il territorio comunale di Silvi nel 2012 e validato dal Tavolo Tecnico di Monitoraggio degli Studi di Microzonazione Sismica (TTMZS) in data 18.12.2012, sono state individuate e cartografate **aree contraddistinte da un omogeneo comportamento in termini di risposta sismica (M.O.P.S.)**, alla luce delle caratteristiche geologico-geomorfologiche di superficie, della geologia di sottosuolo ricostruita dalle sezioni geologiche e dai dati sia geofisici che di sondaggio disponibili, oltre che dei risultati emersi dalle misurazioni strumentali di nuova acquisizione (HVSr). Per tali aree, come individuate nella Tavola delle M.O.P.S., dovranno essere considerate le seguenti norme prescrittive nell'ambito degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio.

2.Zone stabili suscettibili di amplificazioni. In queste aree, rappresentate da quelle stabili suscettibili di amplificazioni locali e su bed-rock geologico, dove il rilevamento non ha riscontrato la presenza di fenomeni di dissesto geomorfologico, sono consentiti tutti gli interventi edilizi e di trasformazione del territorio in genere. Dovrà essere predisposto uno studio geologico e sismico, da redigersi secondo le disposizioni regionali e statali in materia, che dovrà essere basato su dati certi e puntuali, topografici e geologici non desunti, quindi, soltanto dalla letteratura e/o da siti se pur non distanti e/o a simile composizione litologica del sottosuolo. Tali analisi andranno eseguite, con particolare attenzione, nei casi di porzioni di territorio acclivi e/o nelle vicinanze di fossi o situazioni di potenziali dissesti, ancorché non rilevati nel corso dello studio di MZS_1. Nei casi di interventi di modesta entità i dati potranno essere desunti anche e soltanto da precedenti indagini eseguite in zone non distanti da quella di interesse caratterizzate da simile comportamento geologico; in tal caso la loro ubicazione andrà evidenziata in apposita planimetria. In tutti i casi sarà necessario definire la risposta sismica del terreno attraverso la definizione della frequenza di risonanza di sito evinta da puntuali indagini di sismica passiva.

3.Zona suscettibile di instabilità per liquefazione. In queste aree, nelle quali vengono ricomprese anche quelle con sovrapposizione di zone suscettibili di instabilità differenti, sono

consentiti tutti gli interventi edilizi e di trasformazione del territorio in genere. Oltre a quanto previsto per le zone precedenti, lo studio geologico e sismico dovrà valutare la possibilità di occorrenza di fenomeni di liquefazione del terreno e nel caso essi non possano essere esclusi si dovrà procedere alla valutazione del coefficiente di sicurezza alla liquefazione del terreno di fondazione.

4.Zone suscettibili di instabilità e altri elementi. In queste aree, nelle quali vengono ricomprese tutte le zone in dissesto (attive, quiescenti ed inattive) e quelle calanchive, gli interventi edilizi e di trasformazione del territorio in genere dovranno essere subordinati all'analisi del grado di esposizione e della vulnerabilità dell'intervento di che trattasi in relazione alle caratteristiche dinamiche e morfoevolutive dell'area, che ne dimostri attraverso uno Studio di Compatibilità Idrogeologica da redigersi secondo quanto previsto dalle norme di attuazione del P.A.I. (Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico - Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi), la compatibilità con specifico riferimento alle condizioni di stabilità statica e dinamica dell'area stessa. Nel caso si tratti di aree pericolose ricomprese all'interno della cartografia P.A.I., tale studio dovrà essere presentato dal soggetto pubblico o privato proponente all'Autorità di Bacino regionale o Ente equipollente facente funzione.

5.Aree interessate da pericolosità da scarpata (Ps). Per quanto attiene alla pericolosità da scarpata (morfologiche e da frana), ove l'Ente non abbia già provveduto alla esatta trasposizione sui propri strumenti urbanistici, al fine di verificarne l'esatta rispondenza cartografica andrà predisposta da parte del soggetto pubblico o privato proponente una relazione tecnica dalla quale vengano determinate le fasce di rispetto, a monte ed a valle del graficismo lineare che la contraddistingue, secondo quanto dettato dall'Allegato "F" della norme di attuazione del P.A.I.. Gli interventi edilizi ammissibili in tali aree sono quelli riportati all'interno dell'art. 20 delle suddette norme.

Art.97 Ter

MODALITÀ DI EDIFICAZIONE IN PROSSIMITÀ DEI CRINALI LIBERI

1.Crinali interessati: sistema di crinale non edificato che va dal centro abitato Pianacce, passando per Piane Maglierici, fino al centro abitato di Silvi Paese, come individuato sulla tavola dei Vincoli;

2.In queste aree, per le nuove edificazioni, oltre alle prescrizioni di cui ai vincoli per le zone di riferimento, si applicano le seguenti ulteriori limitazioni:

- Altezza massima: mt.6,50;
- Distanza minima tra fabbricati: mt. 15,00;
- Fronte minore del fabbricato posizionato parallelamente all'andamento del crinale.

Art.97 Quater

AREE PERCORSE DA INCENDI

1.Comprende le porzioni del territorio comunale e, in modo più specifico, aree boscate, cespugliate o arborate, comprese eventuali strutture ed infrastrutture antropizzate poste all'interno delle predette aree, o ancora terreni coltivati o incolti, nonché pascoli limitrofi a dette aree, su cui risulti essersi verificato un incendio.

2.Le zone individuate come specificato al comma 1 sono sottoposte ai divieti, prescrizioni e sanzioni stabiliti ai sensi della L.353 del 21 novembre 2000, recante Legge Quadro in materia di incendi boschivi e ss.mm.ii., con riferimento in particolare a quanto previsto all'art. 10;

3.Le aree di cui al comma 1 vengono individuate con aggiornamento annuale, e successivamente riportate sulla Tavola dei Vincoli, sulla base dei dati forniti dal Corpo Forestale dello Stato, con i dati disponibili da parte della Regione Abruzzo tramite il “Geoportale” e conseguente aggiornamento del Catasto incendi istituito presso il Comune.

TITOLO 3

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

CAPO 3.1

ARTICOLAZIONE DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Art.98

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Le previsioni del Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'art.65 della Legge Regionale 18/83 può essere attuato anche in base a Programmi Pluriennali di Attuazione (PPA). Qualora il Comune decidesse di adottarli, attraverso di essi potranno essere programmati e coordinati gli strumenti urbanistici attuativi e gli interventi edilizi diretti. In ogni caso le previsioni del PRG vengono attuate secondo le seguenti due modalità:

- a) Intervento Urbanistico Preventivo;
- b) Intervento Edilizio Diretto.

2. Nelle zone nelle quali è ammesso l'intervento edilizio diretto il Comune può comunque in ogni momento prescrivere, previa apposita Deliberazione di Giunta Comunale, il ricorso al Piano urbanistico preventivo, ancorché non prescritto dal PRG, ogni qualvolta possa risultare opportuno in relazione al particolare assetto di un certo ambito ed alle sue peculiari carenze per quanto riguarda, in particolare, la dotazione di opere di urbanizzazione, in ispecie viarie, di parcheggio e di verde.

3. Nelle zone nelle quali è ammesso l'intervento edilizio diretto il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'esistenza e idoneità delle opere di urbanizzazione. Ove queste ultime risultassero insufficienti o mancati, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'impegno per la loro realizzazione da parte del privato, disciplinati con atti d'obbligo unilaterali o con apposite convenzioni.

4. Le planimetrie di PRG precisano la delimitazione delle zone assoggettate al Piano di Attuazione. Le superfici minime d'intervento urbanistico vengono definite nelle norme Attuative di ciascun ambito territoriale.

5. I Piani Urbanistici Attuativi sono quelli previsti dalla vigente Legislazione Nazionale e Regionale. Essi possono essere di iniziativa pubblica, privata o mista. Le Norme Tecniche Attuative di ciascun ambito definiscono quando è prescritto il ricorso al Piano Attuativo di iniziativa pubblica, privata o mista.

Art.99

PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

1. Il programma pluriennale di attuazione (PPA) rappresenta, ove il Comune decida di adottarlo, lo strumento per l'attuazione programmata del PRG. Esso definisce, promuove e coordina gli interventi pubblici e privati, in sintonia con la programmazione e i bilanci del Comune.

2. Il PPA è predisposto ed approvato ai sensi e per gli effetti del Capo II della LR 18/83. Il dimensionamento ed contenuti del PPA sono quelli specificati agli art. 65, 66 e 67 della LR 18/83.

Art.100

GLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

1. Gli strumenti urbanistici attuativi, intermedi tra le previsioni del PRG e l'intervento edilizio diretto, specificano a scala di maggior dettaglio le previsioni del PRG e la disciplina da osservare per l'edificazione nell'ambito dei comparti individuati e perimetrati dal PRG medesimo.

2. Gli strumenti attuativi sono i seguenti:

- a) Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (P.P.), di cui all'art. 13 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive integrazioni e modificazioni ed agli artt. 19, 20 e 21 della L.U.R.;
- b) Piani delle Zone da destinare all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui alla Legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive integrazioni e modificazioni e all'art. 24 della L.U.R.;
- c) Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (PIP), di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e all'art. 25 della L.U.R.;
- d) Piani di Recupero del patrimonio edilizio (PdR), di cui all'art. 28 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, ed all'art. 27 della L.U.R.;
- e) Piani di Lottizzazione convenzionata (PdL), di cui all'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 ed art. 23 della L.U.R.;
- f) Programmi integrati d'intervento di cui agli artt. 16 della Legge 17 febbraio 1992 nn. 179 e 30 bis della L.U.R.;
- g) Programmi di recupero urbano di cui agli artt. 11 della Legge 4 dicembre 1993 nn. 493 e 30 ter della L.U.R..

3. Gli strumenti urbanistici attuativi sono obbligatori nelle zone del territorio comunale e/o in alcune circostanze indicate nelle norme di zona e nei corrispondenti elaborati grafici. In tali zone il rilascio del Permesso di Costruire relativo a opere che comportino costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo è subordinato alla preventiva approvazione dello strumento attuativo, riferito al comparto individuato negli elaborati grafici del PRG.

4. In assenza di strumento attuativo, gli interventi consentiti sono quelli di cui alle lettere a), b), e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/01.

5. È possibile procedere alla individuazione di zone soggette alla formazione dello strumento attuativo in ogni porzione del territorio comunale, ricorrendone la necessità, previa Delibera di individuazione da parte del Consiglio Comunale.

CAPO 3.2

GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA ESECUTIVI

Art.101

PIANO PARTICOLAREGGIATO (PP)

1. Il Piano particolareggiato (art. 13 della legge 1150/42 e art. 19 LR 18/83) costituisce lo strumento primario di iniziativa pubblica di attuazione del PRG ed ha la funzione di dare esecuzione alle previsioni di Piano Regolatore, regolando e conformando gli interventi pubblici e privati necessari e/o conseguenti, mediante la definizione dettagliata dell'assetto di un ambito o porzione di territorio appositamente perimetrato sul PRG.

2. Il Piano Particolareggiato deve essere formato su una superficie territoriale non inferiore a quella indicata dal Piano Regolatore stesso, avente la funzione di comparto attuativo.

3. I piani particolareggiati di iniziativa pubblica devono contenere, oltre agli elementi di cui all'art. 19 della LR 18/83, anche i seguenti elementi:

- a) l'indicazione degli immobili destinati a servizi urbani e di quartiere e le relative opere;
- b) l'individuazione delle aree destinate all'edificazione, con relative destinazioni d'uso, specificando gli interventi ammessi per gli edifici esistenti e le caratteristiche di quelli da realizzare (parametri, indici, tipologie, ecc.);
- c) la relazione illustrativa e la relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione dei Piani Particolareggiati.

4. I Piani Particolareggiati possono essere oggetto di variazione nei limiti di cui all'art. 20 comma 8 della L.U.R. e sono approvati con le modalità previste agli articoli 20-21 della LR 18/83.

Art.102

PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP)

1. Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (legge 167/1962 e successive modificazioni ed integrazioni e art. 24 LR 18/1983) ha la funzione di dare esecuzione alle previsioni del Piano regolatore disponendo, con efficacia di Piano particolareggiato, la definizione dettagliata dell'assetto urbanistico, l'acquisizione da parte del Comune e l'urbanizzazione di aree per nuovi insediamenti residenziali sufficienti a soddisfare non meno del 40% e non oltre il 70% del fabbisogno decennale di edilizia abitativa.

2. Il PEEP è disciplinato dalle LL 167/62 e 865/1971 e successive modificazioni ed integrazioni, dalla legge 179/1992 e dall'art.-24 della LR 18/1983.

3. Sono destinate all'attuazione mediante il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare le aree ricadenti nella Zona C3, riportate nelle cartografie di Piano.

4. Il Piano deve essere esteso all'intero ambito perimetrato nelle cartografie di Piano.

5. Gli elementi costitutivi del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare sono gli stessi di cui al comma 3 dell'Art. precedente.

6. Le procedure e le modalità di approvazione sono contenute nell'art. 24 della LR 18/1983.
7. In relazione agli interventi, tra il Comune ed assegnatari delle aree deve intercorrere la stipula di convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71.
8. Le aree comprese nel PEEP acquisite dal Comune sono concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà; queste ultime in misura non inferiore al 20% né superiore al 40% in termini di superficie edificabile complessiva delle aree destinate all'edificazione residenziale comprese nel PEEP.
9. Nell'ambito del PEEP potrà essere riservata una aliquota non superiore al 30% dell'area complessiva destinata a residenza da assegnare agli eventi titolo ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni, anche se non soci di cooperative o beneficiari di contributi statali o regionali per la realizzazione anche di case unifamiliari.
10. Nell'ambito del PEEP la quota afferente all'edilizia non residenziale non può superare il 20% della superficie edificabile disponibile, escludendo quella relativa alle urbanizzazioni.
11. L'attuazione del PEEP è articolata secondo Programmi Pluriennali specifici da inserire nei Programmi Pluriennali generali di Attuazione del PRG.
12. Il PEEP ha efficacia per quindici (15) anni dalla sua approvazione.

Art.103

PIANO DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (PIP)

1. Il piano delle aree destinate ad insediamenti produttivi, redatto ai sensi dell'art. 27 della legge 865/71 e dell'art. 25 LR 18/83) ha la funzione di dare esecuzione alle previsioni di Piano regolatore disponendo, con efficacia di Piano Particolareggiato, la definizione dettagliata dell'assetto urbanistico, l'acquisizione da parte del Comune e l'urbanizzazione di aree per gli insediamenti destinati a funzioni di tipo industriale, artigianale, commerciale, turistico e terziarie.
2. I contenuti, le procedure e le modalità di approvazione sono contenute nell'art. 25 della LR 18/83.
3. I lotti edificabili all'interno del comparto PIP verranno cedute in proprietà ovvero in diritto di superficie.
4. Il PIP ha efficacia per 10 anni a partire dalla sua approvazione.

Art.104

PIANO DI RECUPERO (PdR)

1. Il Piano di Recupero di iniziativa pubblica (art. 28 della legge 457/78 e art. 27 LR 18/83) e di iniziativa privata (art. 30 della legge 457/78 e art. 27 LR 18/83) hanno la funzione di dare esecuzione alle previsioni del Piano regolatore, regolando e conformando gli interventi pubblici e privati necessari o conseguenti mediante la definizione dettagliata dell'assetto e delle modalità di riabilitazione di porzioni di territorio edificato che versano in condizioni di decadimento fisico e funzionale.
2. I Piani di Recupero sono formati all'interno delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente individuate, ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sulle planimetrie del PRG e nella normativa di zona delle presenti norme ovvero mediante apposita deliberazione consiliare. La formazione è subordinata, sempre ai sensi dell'art. 27 della citata

legge 457/78, alla individuazione preventiva, mediante delibera consiliare, degli ambiti e degli immobili da assoggettare a Piano di Recupero.

3.La formazione di Piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, ove non disposta obbligatoriamente dal Piano regolatore, costituisce comunque facoltà che può essere esercitata su qualsiasi parte di territorio che oggettivamente proponga esigenze di recupero edilizio ed urbanistico, valutate dal Consiglio Comunale.

4.Per quanto non diversamente disposto dal presente articolo al Piano di Recupero si applicano le medesime norme stabilite per il Piano Particolareggiato dal precedente art.101.

5.I piani di recupero devono contenere gli elementi di cui all'art. 19 della LR 18/83.

6.I Piani di recupero non comprendenti immobili di interesse storico-architettonico possono omettere gli elementi di cui alla lett. o) del precedente comma; può essere inoltre omissivo l'elemento di cui alla lett. l) ove il Piano di recupero non preveda la realizzazione di nuovi fabbricati.

7.In conformità all'art. 30 della legge 5 agosto 1978, n.457, la proposta di Piano di Recupero di iniziativa privata può essere presentata dai proprietari rappresentanti in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

8.La procedura e le modalità di approvazione sono contenuti negli artt. 27 e 29 della LR 18/83.

9.L'Amministrazione comunale fissa il periodo di validità del Piano di Recupero in funzione del tempo necessario per l'attuazione delle previsioni in esso contenute.

10.Il Piano di Recupero è attuato mediante Permessi di Costruire singoli, ovvero attraverso comparti, fatta esclusione delle aree e degli edifici per i quali il Comune intende intervenire direttamente.

Art.105

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA (PdL)

1.Il Piano di Lottizzazione Convenzionata è lo strumento attuativo di iniziativa privata (formato ai sensi dell'art. 8 della legge 765/67 e dell'art. 23 LR 18/83) che, nei casi in cui è previsto dal Piano Regolatore Generale, ha la funzione di strumento urbanistico preventivo e, quindi, di dare esecuzione alle previsioni di PRG regolando e conformando gli interventi necessari e/o conseguenti mediante la definizione dell'assetto dell'intero ambito perimetrato.

2.Gli elementi costitutivi minimi del Piano di Lottizzazione Convenzionata, ai sensi dell'art 23 della LR 18/83 sono i seguenti:

- a) stralcio del PRG con l'individuazione delle aree interessate dal PdL;
- b) il riferimento alle previsioni del programma pluriennale di attuazione del PRG ove adottato, in relazione alle aree interessate dal PdL;
- c) la relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'insediamento;
- d) la planimetria dello stato di fatto (almeno in scala 1:500) della zona interessata dal PdL, con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche e ambientali;
- e) le aree e le opere relative alla urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria;
- f) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria e dei particolari di arredo urbano;
- g) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare, oltre alle eventuali demolizioni, con le prescrizioni relative a tutti gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici e alle altre prescrizioni di P.R.G.;

- h) il progetto planovolumetrico dell'intera area, almeno in scala 1:500 ;
- i) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
- j) la suddivisione in lotti delle aree edificabili;
- k) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti;
- l) lo schema di convenzione predisposto in accordo con lo schema standard approvato dal Comune.

3.Le procedure e le modalità di approvazione sono contenute nell'art. 23 della LR 18/83.

4.I Piani di Lottizzazione, per quanto concerne la realizzazione delle opere di urbanizzazione, hanno efficacia per un periodo non superiore a 10 anni dalla loro entrata in vigore.

5.Dopo la registrazione e trascrizione della Convenzione Urbanistica il Lottizzante ovvero i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, possono presentare domanda per ottenere i Permessi di Costruire per l'edificazione sui lotti fondiari in conformità alle previsioni del Piano di lottizzazione.

6.Il rilascio dei Permessi di Costruire per l'edificazione sui lotti fondiari è subordinato al pagamento di un contributo commisurato al costo di costruzione, nonché all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria, secondo le modalità e le tariffe previste nell'apposito regolamento comunale vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire medesimo.

7.Per i Permessi di Costruire da rilasciarsi entro la scadenza del termine di validità del piano di lottizzazione sono dovuti unicamente il contributo commisurato al costo di costruzione ed il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire medesimo, mentre non è dovuto il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria in quanto si considera già assolto con l'obbligo assunto dal Lottizzante di esecuzione diretta, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria.

8.Alla decadenza del termine di validità del piano di lottizzazione, nessun Permesso di Costruire per l'edificazione sui lotti fondiari non ancora edificati potrà essere rilasciato se non risulteranno soddisfatti tutti i seguenti adempimenti:

- a) Se non risulteranno ultimate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione.
- b) Se non risulteranno cedute gratuitamente al Comune tutte le aree per le urbanizzazioni e destinate all'uso pubblico previste nel Piano di Lottizzazione e le relative opere di urbanizzazione ivi realizzate.

9.Qualora invece gli adempimenti di cui al comma precedente risultino positivamente soddisfatti, sarà sempre possibile procedere al rilascio dei Permessi di Costruire per l'edificazione sui lotti fondiari non ancora edificati, in accordo con gli indici e parametri prefissati nel piano di lottizzazione. In tal caso, per i suddetti Permessi di Costruire da rilasciarsi dopo la scadenza del termine di validità del piano di lottizzazione sono dovuti, oltre al contributo commisurato al costo di costruzione ed al contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, nella misura vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire medesimo, anche il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria.

10.Nel caso in cui non siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione, per il completamento delle previsioni di piano, sia relativamente alle opere di urbanizzazione, sia relativamente agli edifici, occorrerà un rinnovo della convenzione allegata al Piano di lottizzazione, ovvero un nuovo piano di lottizzazione per la parte non eseguita.

CAPO 3.3

STRUMENTI GIURIDICI

A CONTENUTO URBANISTICO

Art.106

COMPARTO A PROGETTAZIONE UNITARIA

1. Il Comparto Edificatorio, di cui all'art. 23 della L. 1150/1942 e successive modificazioni nonché dell'art. 26 della LR 18/1983, è uno strumento giuridico a contenuto urbanistico finalizzato ad assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati, nelle zone soggette sia ad interventi di nuova edificazione, espansione e ristrutturazione urbanistica, sia in zone soggette a conservazione, consolidamento, completamento e riqualificazione del tessuto urbano esistente. Il comparto a progettazione unitaria rappresenta quindi l'unità di intervento urbanistico costituita dalla superficie territoriale ove si impone il ricorso a strumento attuativo pubblico o privato.

2. Gli ambiti destinati all'espansione residenziale ed industriale con attuazione a cura dei privati, perimetrati nelle cartografie di PRG, si intendono tutti come comparti a progettazione unitaria.

3. Ove il Privato proprietario, o i Privati proprietari riuniti in Consorzio, dei terreni ricompresi nelle Zone di Espansione, non si attivino ad attuare le previsioni del Piano predisposto dall'Ente entro i termini previsti dal Piano Pluriennale di Attuazione, il Comune potrà attuare per dette zone, previa apposita Deliberazione di Consiglio Comunale, tutte le procedure previste dall'Art.26 della L.R.18/83 coordinata con la L.R.70/95, inerenti l'individuazione del Comparto a progettazione unitaria.

Art.107

PROGETTO DI AREA (PAC)

1. Ai sensi dell'art. 7 della LR 47/1990 ed in riferimento a esigenze socio-economiche, il Comune, nell'ambito delle aree di Piano e anche ricomprendendo più zone omogenee, può predisporre Progetti d'area tesi ad un più organico ed integrato assetto delle funzioni, degli usi e dei parametri dettati dal Piano.

2. Tale progetto deve definire la distribuzione spaziale delle funzioni, delle attività e le loro relazioni, le caratteristiche planivolumetriche e architettoniche, gli standard, le tecnologie e l'arredo urbano.

3. Comprende quindi la superficie fondiaria e le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

4. Il Piano di area comunale è in via prioritaria redatto dall'Amministrazione comunale, ma può essere proposto anche da altri Enti Pubblici, da Associazioni e privati. In tali casi deve essere corredato di apposita convenzione.

5.La convenzione deve garantire la coerenza dell'intervento con la strategia di piano; deve contenere un'analisi costi-benefici, che dimostri la validità sociale dell'intervento; deve contenere le necessarie garanzie economiche e deve garantire, attraverso un programma, una pronta realizzazione delle opere previste.

6.Il PAC è approvato dal Consiglio comunale e segue le procedure dei piani attuativi di cui agli articoli 20 e 24 della LR 18/83.

CAPO 3.4

PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

Art.108

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1.Le norme e le prescrizioni di Piano Regolatore immediatamente eseguibili, nonché quelle contenute negli strumenti attuativi intermedi regolarmente approvati, e vigenti sono attuate mediante i seguenti provvedimenti abilitativi:

- a) Permesso di Costruire ai sensi dell'art.10 del DPR 380/06.06.2001 (Testo Unico per l'Edilizia);
- b) Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art.22 del medesimo T.U;
- c) Attività Edilizia Libera ai sensi dell'art.6 del medesimo T.U.

2.Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche soggette al regime del Permesso di Costruire, ovvero della DIA, ovvero al regime dell'attività edilizia libera, sono elencate in dettaglio nel vigente Regolamento Edilizio Comunale.

TITOLO 4

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art.109

FABBRICATI RESIDENZIALI LEGITTIMI FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO FABBRICATI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

1. Gli Edifici aventi destinazione residenziale legittimamente realizzati prima dell'adozione del presente P.R.G., ovvero legittimati con tale destinazione ai sensi delle varie leggi sul condono edilizio, ricadenti in zone diverse da quelle residenziali di completamento, possono subire le trasformazioni funzionali (cambio di destinazione d'uso) ammesse nelle zone residenziali, nonché le trasformazioni fisiche di:

-Restauro e Risanamento Conservativo;

-Ristrutturazione (anche mediante demolizione e ricostruzione);

-Premi di cubatura di cui all'art.54, con le limitazioni previste dal comma 5° del medesimo.

2. Le opere abusive legittimate ai sensi delle varie leggi sul condono edilizio, aventi destinazione diversa da quella residenziale, possono subire anche le trasformazioni in conformità alle prescrizioni di cui alle presenti Norme, relative alla zona in cui le opere ricadono.

3. Le opere abusive, legittimamente condonate, a destinazione produttiva possono subire interventi di incremento della superficie edificabile, nel limite massimo del 20% della Superficie esistente, unicamente per motivi di adeguamento ed ammodernamento degli impianti tecnologici.