

PIANO REGOLATORE GENERALE

ATESSA/2007

SINDACO: Arch. Nicola Cicchitti

ASSESSORE: Dott. Vincenzo Genovesi

SEGRETARIO: Dott. Vito Tenore

PROGETTISTA: Prof. Pierluigi Properzi

Laboratorio AnTeA: Ing. Donato Di Ludovico
Ing. Ettore Di Napoli

TAV.

0.0

NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE

controdedotte nella seduta del C.C. del 16.02.2010

PRG approvato con deliberazione di
C.C. n. 22 del 16.04.2011

Revisione:
Febbraio 2010

TITOLO I - GENERALITA'

Art. 1 Campo di applicazione

- 1 Ai sensi della Legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni, della legge 28.1.1977, n. 10 e della Legge Regionale n. 18 del 12.4.1983, e successive modifiche ed integrazioni il PRG si applica al territorio del Comune di Atesa (CH) secondo le prescrizioni e indicazioni delle presenti norme tecniche e degli elaborati grafici di cui al successivo articolo.
- 2 Le aree comprese nell'agglomerato industriale del Piano Regolatore Territoriale del Nucleo di sviluppo industriale del Sangro Aventino, sono regolate dalle norme di attuazione del suddetto Piano Regolatore Territoriale. Il perimetro di detta zona è appositamente individuato nelle tavole di piano.

Art. 2 Elaborati

1. Gli elaborati del Piano Regolatore Generale sono i seguenti:

Relazione

Norme Tecniche di Attuazione

Piano Servizi – Schede Progettuali Compensazione

Schede Progettuali Espansione

Comparti Programmi Integrati

Tav. 2.1 I – Armatura Urbana e Sistema Insediativi (scala 1:10.000)

Tav. 2.1 II – Armatura Urbana e Sistema Insediativi (scala 1:10.000)

Tav. 2.1 III – Armatura Urbana e Sistema Insediativi (scala 1:10.000)

Tav. 2.1 IV – Armatura Urbana e Sistema Insediativi (scala 1:10.000)

Tav. 2.2 I – Valori (scala 1:10.000)

Tav. 2.2 II – Valori (scala 1:10.000)

Tav. 2.2 III – Valori (scala 1:10.000)

Tav. 2.2 IV – Valori (scala 1:10.000)

Tav. 2.3 I – Rischi (scala 1:10.000)

Tav. 2.3 II – Rischi (scala 1:10.000)

Tav. 2.3 III – Rischi (scala 1:10.000)

Tav. 2.3 IV – Rischi (scala 1:10.000)

Tav. 2.4 I – Degrado abbandono fratture (scala 1:10.000)

Tav. 2.4 II – Degrado abbandono fratture (scala 1:10.000)

Tav. 2.4 III – Degrado abbandono fratture (scala 1:10.000)

Tav. 2.4 IV – Degrado abbandono fratture (scala 1:10.000)

Tav. 2.5 I – Areali di conflittualità (scala 1:10.000)

Tav. 2.5 II – Areali di conflittualità (scala 1:10.000)

Tav. 2.5 III – Areali di conflittualità (scala 1:10.000)

Tav. 2.5 IV – Areali di conflittualità (scala 1:10.000)

Tav. 2.6 I – Vincoli (scala 1:10.000)

Tav. 2.6 II – Vincoli (scala 1:10.000)

Tav. 2.6 III – Vincoli (scala 1:10.000)

Tav. 2.6 IV – Vincoli (scala 1:10.000)

Tav. 3.1-I Piano Generale (scala 1:10.000)

Tav. 3.1-II Piano Generale (scala 1:10.000)

Tav. 3.1-III Piano Generale (scala 1:10.000)

Tav. 3.1-IV Piano Generale (scala 1:10.000)

Tav. 3.1.1-I Progetto generale integrato con PAI, PSDA e stralcio dello studio "Propensione al dissesto" (scala 1:10.000);

Tav. 3.1.1-II Progetto generale integrato con PAI, PSDA e stralcio dello studio "Propensione al dissesto" (scala 1:10.000);

- Tav. 3.1.1-III Progetto generale integrato con PAI, PSDA e stralcio dello studio "Propensione al dissesto" (scala 1:10.000);
- Tav. 3.1.1-IV Progetto generale integrato con PAI, PSDA e stralcio dello studio "Propensione al dissesto" (scala 1:10.000);
- Tav. 3.1-a Progetto Generale (scala 1:5.000)
- Tav. 3.1-b Progetto Generale (scala 1:5.000)
- Tav. 3.1-c Progetto Generale (scala 1:5.000)
- Tav. 3.1-d Progetto Generale (scala 1:5.000)
- Tav. 3.1-e Progetto Generale (scala 1:5.000)
- Tav. 3.1-f Progetto Generale (scala 1:5.000)
- Tav. 3.1-g Progetto Generale (scala 1:5.000)
- Tav. 3.1-h Progetto Generale (scala 1:5.000)
- Tav. 3.1-i Progetto Generale (scala 1:5.000)
- Tav. 3.2-I Armatura urbana e Piano Servizi (scala 1:10.000)
- Tav. 3.2-II Armatura urbana e Piano Servizi (scala 1:10.000)
- Tav. 3.2-III Armatura urbana e Piano Servizi (scala 1:10.000)
- Tav. 3.2-IV Armatura urbana e Piano Servizi (scala 1:10.000)
- Tav. 3.4-I Progetto generale dell'insediamento (Scala 1:10.000)
- Tav. 3.4-II Progetto generale dell'insediamento (Scala 1:10.000)
- Tav. 3.4-III Progetto generale dell'insediamento (Scala 1:10.000)
- Tav. 3.4-IV Progetto generale dell'insediamento (Scala 1:10.000)
- Tav. 1p – Piano Generale SNA (scala 1:10.000)
- Tav. 2p – Piano Generale SNA (scala 1:10.000)
- Tav. 3p – Piano Generale SNA (scala 1:10.000)
- Tav. 4p – Piano Generale SNA (scala 1:10.000)

Relazione geologica

- Carta geologica – Tav. A-1
- Carta geologica – Tav. A-2
- Carta geologica – Tav. A-3
- Carta geologica – Tav. A-4
- Carta geologica – Tav. A-5
- Carta geologica – Tav. C-1
- Carta geologica – Tav. C-2
- Carta geologica – Tav. C-3
- Carta geologica – Tav. C-4
- Carta geologica – Tav. C-5

Art. 3 Quadro Conoscitivo

1. Il Quadro conoscitivo costituito dagli elaborati da 2.1. a 2.6 è posto a base delle scelte del Piano e viene utilizzato per la sua gestione ordinaria e in particolare per l'elaborazione dei Bilanci urbanistici di cui all'art. 6 e per le valutazioni di compatibilità degli interventi.
2. Il Quadro conoscitivo classifica nella tav. 2.1 i suoli costituenti il Sistema, naturale e quello Insediativo, in:
 - a) Suoli Urbanizzati (SU), quali parti della città e/o del territorio, anche di carattere storico, caratterizzate dalla presenza di insediamenti, serviti da viabilità ed infrastrutture a rete, anche se non completamente definite nel loro assetto urbanistico e spaziale;
 - b) Suoli Urbani programmati (SUP), quali parti del territorio non servite da viabilità ed infrastrutture a rete ma ricomprese nelle previsioni insediative degli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'adozione del presente PRG;
 - c) Suoli Riservati all'Armatura Urbana (SRAU), quali parti del territorio impegnate da Nodi e Reti della Viabilità Stradale su gomma (Vg), Nodi e Reti della Viabilità su ferro (Vf), Porti ed Aeroporti

- (P), Nodi e Reti Energetiche (RE), Reti delle Telecomunicazioni (RT) e/o parti a ciò destinate da programmi e/o piani vigneti;
- d) Suoli Non Urbanizzati (SNU), quali parti di territorio prevalentemente costituite da Ambiti Naturali, Seminaturali ed Agricoli, non impegnati dalle previsioni insediative dagli strumenti urbanistici vigenti;
3. Il Quadro conoscitivo riconosce, altresì, nei suoli come sopra classificati, ed attraverso specifiche analisi ricognitive:
- a) Areali di Valore (AV) nelle Tavv. 2.2. , quali parti di territorio caratterizzate da particolari e specifiche qualità naturalistico-ambientali, paesaggistiche, storico- artistiche, archeologiche ed agronomiche che singolarmente o nel loro insieme contribuiscono alla definizione della identità regionale;
 - b) Areali di Rischio (AR) nelle tavv. 2.3 quali parti di territorio caratterizzate dalla presenza di fattori di instabilità, fragilità e perdita di qualità riconosciute, che ne compromettono una o più caratteristiche costitutive, rilevanti ai fini della definizione dell'Unità GPA e/o del Valore;
 - c) Areali di Vincolo (AW) nelle tavv. 2.6, quali parti del territorio per le quali sono già vigenti azioni di tutela derivanti dalla applicazione di Leggi.
 - d) Areali di Conflittualità (AC) nelle tavv. 2.5, quali parti di territorio caratterizzate da situazioni di conflittualità tra qualità riconosciute (Ambiti di Valore) e fattori di Rischio (Areali di Rischio) e/o di Degrado e di Abbandono ivi compresi processi di trasformazione (in atto o compiuti) non compatibili;
 - e) Areali di Abbandono e di Degrado (AAD) nelle tavv. 2.4, quali parti di territorio caratterizzate da fenomeni di abbandono (degli usi antropici) e dal conseguente degrado dei fattori costitutivi;
 - f) Reti di continuità ecologica, quali elementi essenziali per il mantenimento o il ripristino della continuità ecologica tra i grandi areali di valore naturalistico ambientale.
4. Il riferimento tecnico per la formazione del Quadro conoscitivo è costituito dalla Carta dell'uso del Suolo Regionale e dalla Carta Tecnica Regionale.
5. Il recepimento del Quadro Conoscitivo costituisce atto preliminare per tutte le attività di pianificazione territoriale ed urbanistica, con specifico riferimento alle verifiche di compatibilità.

Art. 3.1 Eventuali contrasti con il PRG e Regolamento Edilizio vigenti

A livello comunale l'attività di trasformazione del territorio è disciplinata dal presente PRG e dal Regolamento edilizio.

Il regolamento edilizio sarà redatto secondo quanto stabilito dall'art. 16 della Legge Regionale n. 18/1983 nel testo in vigore (Testo coordinato - B.U.R.A. N. 24 Speciale del 13.06.1995).

Art. 4 - Vincoli sovraordinati

1. Nell'ambito del territorio comunale, indipendentemente dalla destinazione d'uso di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio sono inoltre soggette alle limitazioni derivanti dai seguenti vincoli sovraordinati:
- a) vincoli imposti da leggi statali o regionali a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici;
 - b) vincoli imposti da leggi statali e regionali a difesa delle coste lacuali e fluviali;
 - c) vincoli che comportino edificazione condizionata o totale inedificabilità delle aree.
2. Ad ogni richiesta di trasformazione del territorio deve essere allegata specifica planimetria in scala adeguata con l'indicazione delle limitazioni imposta da eventuali vincoli di cui al presente articolo sull'area di intervento, anche se non puntualmente indicati negli elaborati di P.R. G.
3. Il rilascio delle autorizzazioni o permessi di costruzione ovvero l'inizio dei lavori sono subordinati al preventivo nulla-osta, qualora dovuto, dalle singole Amministrazioni competenti.

Art. 4.1 - Vincolo sismico (L. 64/74).

Tutto il territorio comunale ricade in zona con grado di sismicità $S = 6$, pertanto è soggetto alle prescrizioni di

cui alla L. 64/74 e della L.R. 93/92 e successive modifiche e integrazioni (L. 40/93 e L.R. 13/93. decreti attuativi).

Art. 4.2 - Vincolo usi civici (L. 1766127).

Le aree vincolate a uso civico sono soggette alle norme in materia di usi civici e gestione delle terre civiche di cui alla L.R. 33.1988 n. 25 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 4.3 - Vincolo paesistico (L. 1497/39).

Le aree perimetrate dal vigente Piano Paesistico Regionale, salvo ulteriori specifiche indicazioni del presente P.R.G., sono soggette alle prescrizioni di cui all'atto del Consiglio Regionale 141/21 del 21.3.90 e successive modifiche e integrazioni

Oltre alle predette aree il P.R.G. comprende ulteriori aree esterne ai perimetri di P.R.P. classificate di valore storico-culturale, ambientale e di fasce di rispetto, in quanto ad esse pertinenti.

All'interno di tali aree classificate dal P.R.G. come Zone Agricole di valore ambientale e paesaggistico (Art. 31) sono previste valutazioni di compatibilità ai sensi della Normativa del vigente PRP.

Art. 4.4 - Vincolo archeologico (D.Lgs. 42/2004).

Le aree in cui insistono presenze archeologiche, ancorché non puntualmente indicate negli elaborati di PRG sono soggette alle limitazioni di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42, e ogni eventuale intervento di trasformazione nel sottosuolo e in elevazione deve essere sottoposto all'esame della Soprintendenza competente.

Art. 4.5 - Vincolo storico-artistico (D.Lgs. 42/2004).

Nelle aree in cui sono presenti costruzioni a interesse storico, monumentale o architettonico, ogni eventuale intervento di trasformazione ivi comprese le manutenzioni deve essere sottoposto alla Soprintendenza competente.

Altrettanto dicasi degli interventi che ricadono nelle aree confinanti ovvero a diretto rapporto visuale con le costruzioni sopra citate.

In tutte queste aree, ancorché non ricomprese nel Centro Storico così come individuato nel presente piano, si applicano, per quanto compatibili, le norme particolari di cui al PRPE vigente.

Art. 4.6 – Vincolo Piano Assetto Idrogeologico

Le aree vincolate dal Piano Stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (PAI) sono soggette alle norme di cui al Piano stesso.

Art. 4.7 – Vincolo Idrogeologico

Le aree a vincolo Idrogeologico di cui al R.D. n. 3267 del 30.12.1923 sono soggette alle norme di cui al R.D. citato.

Art. 5 Zone Urbane

1. L'intero territorio comunale è articolato in Zone Urbane che costituiscono il riferimento per la elaborazione dei Bilanci Urbanistici e per la elaborazione del Programma triennale delle OO.PP.
2. Le Zone Urbane sono individuate in base agli specifici caratteri morfologici, funzionali e dimensionali che ne definiscono l'identità.

Art. 6 Bilancio e Rapporto Urbanistico annuale

1. Il Bilancio Urbanistico costituisce il riferimento per l'utilizzo dei suoli interessati dalla nuova attività di pianificazione .
2. Il Bilancio Urbanistico si compone di due parti:
 - a) la prima descrive separatamente, per la parte attuata e per quella programmata dell'impianto urbano:
 - 1) la dotazione, l'estensione e lo stato d'uso dei servizi, delle attrezzature e delle infrastrutture di base di livello comunale esistenti;
 - 2) la dotazione espressa in mq e mq/ab degli spazi destinati, dal Piano vigente, alla parte pubblica della città (SRAU);
 - 3) gli immobili di proprietà pubblica specificandone l'uso, l'utilizzazione e la destinazione di Piano, con particolare riferimento alle dismissioni ed agli usi impropri.
 - b) La seconda analizza il deficit di dotazioni, espresso in mq e in mq/ab;
3. Il Bilancio Urbanistico viene articolato nelle Zone Urbane di cui all'Art. 5, perimetrare in coerenza con le zone di rilevamento demografico, così da consentire l'aggiornamento, in riferimento agli andamenti demografici reali.
4. Il Rapporto Urbanistico riassume i dati contenuti nel Bilancio Urbanistico valutandone l'evoluzione pluriennale, e li confronta con le previsioni di bilancio.
5. Il Rapporto Urbanistico contiene altresì l'aggiornamento annuale dello stato di attuazione del Piano, in riferimento al Programma triennale dei lavori pubblici ed ai suoi elenchi annuali, nonché alle proposte di attuazione presentate di privati.
6. Il Rapporto Urbanistico costituisce parte integrante della Agenda 21 locali.

Art. 7 Opere di urbanizzazione (L.R. 89/98 art. 2)

1. Sono opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 4 legge 847/64, tutte le reti ad esclusivo servizio dell'insediamento (strade, piazze e parcheggi , fognature, acqua, rete elettrica, rete telefonica, rete del gas ed altre eventuali), nonché gli spazi verdi attrezzati.
2. Sono opere di urbanizzazione secondaria le attrezzature di cui all'art. 44 legge 865/71, comprensive delle aree di pertinenza.
3. Sono opere di urbanizzazione generale le attrezzature di cui al punto 5, art. 4 del D.M. 1444/68

Art. 8 Modalità di attuazione

1. Le modalità di attuazione del presente piano sono:
 - ad intervento urbanistico preventivo nelle zone ove espressamente previste nelle norme che seguono.
 - Ad intervento urbanistico diretto in tutte le altre zone.
2. Nelle zone ad intervento urbanistico preventivo per le quali il presente piano prevede Schede attuative e non, l'intervento preventivo deve riferirsi di massima agli indirizzi delle Schede e prevede la preventiva approvazione da parte del Consiglio Comunale di una convenzione con allegato il progetto planivolumetrico ad iniziativa pubblica e/o privata.
3. Nelle restanti zone è previsto l'intervento diretto attraverso il rilascio del previsto titolo abilitativo subordinato nelle zone di nuova formazione all'impegno da parte del richiedente a completare le opere di urbanizzazione mancanti; su tali zone il Comune non realizzerà alcuna opera di urbanizzazione.

Art. 9 Norme generali

9.1 Previsioni e prescrizioni di altri strumenti urbanistici

1. Le previsioni e le prescrizioni del presente PRG risultano integrate, a tutti gli effetti, da:
 - i vincoli, le limitazioni d'uso del suolo e le prescrizioni di tutela derivanti dal Piano Paesistico Regionale; così come modificato dal P.R.P.
 - eventuali previsioni e prescrizioni dei piani attuativi vigenti;

- le prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) dell'Area di Sviluppo Industriale (ASI) per l'area di sua specifica competenza.

9.2 Stato dei luoghi

1. Qualunque sensibile alterazione dello stato dei luoghi (quali movimenti di terra, opere di sostegno, taglio di assenze di alto fusto) è assimilata ad atto di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio e pertanto soggetta a Permesso di Costruire o S.C.I.A., ai sensi de D.P.R. n. 380/2001, e comunque in base al Regolamento Edilizio in vigore.

9.3 Capacità edificatoria delle aree

1. La capacità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dalla piena utilizzazione di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti norme.
Gli indici di utilizzazione territoriale (Ut) e fondiaria (Uf) rappresentano pertanto la capacità edificatoria dell'area o lotto di pertinenza qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (quote di verde attrezzato, parcheggi, servizi, etc.) ed edilizi (altezze, distanze, etc.) prescritti.

9.4 Aggiustamento dei limiti in fase attuativa

1. In sede di applicazione del PRG, le misure leggibili graficamente si intendono arrotondabili per eccesso al metro lineare. Qualora le linee grafiche che delimitano le diverse aree cadano in prossimità, (massimo 2ml) ma non coincidano con elementi di proprietà recinzioni, fossati, edifici, manufatti fuori terra o interrati, limiti di fasce o di zone di rispetto obbligatorie, etc.), le linee grafiche di delimitazione o suddivisione di cui sopra si possono intendere coincidenti con gli elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o sulle mappe catastali

9.5 Territorio urbanizzato e centri abitati

1. Ai fini dell'applicazione delle distanze dalle strade di cui al D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 e D.P.R. 495/92 i perimetri dei centri abitati (1) sono rappresentati nelle tavole allegate alla deliberazione di G.C. n. 71 del 29.03.2006.
(1) i centri abitati sono definiti dall'art. 41/quinquies della legge 1150/42. Centro abitato più insediamenti dei PRG costituiscono il territorio esente dall'applicazione del DM n. 1404/68 (art. 1) e s.m.i.

9.6 Definizioni

Parametri urbanistici ed edilizi

L'urbanizzazione e l'edificazione nel territorio comunale sono regolate dai seguenti parametri, così come definiti nell'art. 2 della L.R. n. 52/89:

Superficie territoriale (St)

Con riferimento ad una parte di territorio comunque definita, la Superficie territoriale ne rappresenta l'area complessiva. Con riferimento alle zone destinate agli insediamenti, la superficie territoriale rappresenta l'area complessiva impegnata dall'insediamento ed è formata dalla somma della superficie fondiaria (Sf), di quella destinata alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale, nonché di eventuali altre superfici non edificabili (spazi verdi non attrezzati, aree vincolate, etc.) comprese nell'area medesima. La St è espressa in mq.

Area occupata (Ao)

È 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 ed entro 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).

Superficie di inviluppo (Si)

E' 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 di inviluppo (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. La Si è espressa in mq.

Area insediabile (Ai)

E' l'area risultante dalla superficie di inviluppo (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. La Ai è espressa in mq.

Superficie fondiaria (Sf)

La Superficie fondiaria rappresenta la somma delle superfici dei lotti, comparti e zone destinate o asservite all'edificazione, escluse quelle destinate a edifici costituenti opere di urbanizzazione.

La Superficie Fondiaria può essere suddivisa in lotti fino al Lotto minimo da asservire alla costruzione, che rappresenta la minima dimensione fondiaria sottoponibile a concessione.

La suddivisione in lotti deve tener conto inoltre degli eventuali asservimenti in atto per le costruzioni già realizzate: in tal caso il lotto risultante su cui grava la costruzione già realizzata deve disporre di una Superficie fondiaria Sf tale da soddisfare l'Indice fondiario If di zona.

Nel caso di intervento diretto la Superficie Fondiaria corrisponde alla superficie del lotto a cui applicare l'Indice di fabbricabilità fondiaria If.

La Sf è espressa in mq.

Si precisa che, al fine di favorire l'attuazione del piano, il valore del lotto minimo sopra definito, può ritenersi soddisfatto, per il valore indicato nei successivi articoli, se ricade nella tolleranza del 20% del valore indicato.

Ai fini del calcolo dei parametri urbanistici ed edilizi si prende a riferimento il limite del manufatto stradale con le relative opere stradali se già realizzate e il ciglio bitumato nel caso di parziale realizzazione. In questo caso va aggiunto alle distanze previste dal regolamento edilizio un ulteriore metro dal ciglio bitumato.

Superficie edificata o edificabile (Se)

È la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori ed entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso; essa va misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la proiezione orizzontale di muri, scale fisse e mobili, vani ascensori e vani montacarichi, servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per raccolta rifiuti solidi...). Rimangono, tuttavia, esclusi dal computo della superficie edificabile:

- gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, porticati a piano terra, questi ultimi entro il limite di superficie del 20% dell'area occupata dall'edificio (Ao);

- i locali a piano terra o, in alternativa, quelli interrati, anche se parzialmente, purché di altezza non superiore a metri 2,40 ed a condizione che siano destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive, entro il limite di superficie utile abitabile residenziale, e del 30% della superficie utile a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica, ecc.); ove al piano terra o, in alternativa, al piano interrato, anche se parzialmente, siano previsti vani di altezza superiore a mt 2,40 o con destinazione diversa da quella indicata al presente capoverso, le superfici relative vanno interamente computate nella superficie totale edificabile; la Superficie edificabile (Se), calcolata per i corrispondenti tipi di edilizia e divisa per la Superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria:

$$Se / Sf \leq Uf \quad \text{dove}$$

Sf (Superficie fondiaria). È la superficie circoscritta dalle opere di recinzione o dai confini di proprietà e corrispondente al lotto da asservire alla costruzione che non può essere inferiore al minimo se stabilito nel piano urbanistico.

Uf (Indice di Utilizzazione fondiaria). Esprime la massima Superficie edificabile dell'edificio (Se, espressa in mq) per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf).

Us (Indice di Utilizzazione del suolo). Esprime il rapporto tra l'Area occupata dalla costruzione (Ao) e la Superficie fondiaria di pertinenza (Sf), o, comunque, impegnata a fini plano-volumetrici per la costruzione stessa.
- Le superfici destinate a garage e cantina nei fabbricati esistenti al momento dell'adozione del presente P.R.G., realizzata nel rispetto dell'art. 34 del Regolamento Edilizio preesistente anche se di altezza superiore a ml. 2,40 , non verranno computate. La Se è espressa in mq.
- Le superfici destinate a soffitte, sottotetti e/o volumi tecnici con altezza media inferiore a mt. 2,40 non verranno computate ai fini del calcolo della superficie edificata o edificabile.

Volume edificato o edificabile (Ve)

Il volume edificato o edificabile rappresenta la somma dei volumi lordi interamente chiusi di tutti i piani degli edifici. Ai fini del calcolo dell'Indice di fabbricazione fondiario (If) e dell'indice di fabbricazione territoriale (It) il Volume edificabile (Ve) è costituito da tutti i volumi sviluppati dalle Superfici edificabili (Se), di tutti i piani degli edifici, fino all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Il Ve è espresso in mc. Dal volume può essere escluso la superficie del portico pari al 30 % della superficie del piano terra e/o seminterrato (ove previsto negli elaborati di piano).

Densità insediativa territoriale (Dt)

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

Densità insediativa fondiaria (Df)

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

Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Esprime il rapporto tra il volume edificato o edificabile (Ve) e la Superficie Territoriale (St).

Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Esprime il volume massimo lordo di costruzione (V, espresso in mc) realizzabile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf). Per determinare la densità edilizia fondiaria si calcolano le dimensioni delle edificazioni sulla base degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, assumendo come indicatore prioritario la superficie edificabile lorda di tutti i piani dell'edificio (Se), in relazione all'area del lotto di pertinenza (Sf) che dà luogo all'indice di Utilizzazione fondiaria (Uf), quindi:

$Uf \geq Se / Sf$, dove:

- Uf è l'indice di Utilizzazione fondiaria;
- Se (mq) è la Superficie edificabile;
- Sf (mq) è la Superficie fondiaria del lotto di supporto, o, comunque, impegnata a fini plano-volumetrici.

Nel caso in cui il piano urbanistico vigente determini soltanto il Volume massimo edificabile (V.p.p.), può ricavarsi la Superficie edificabile (Se) applicando la formula seguente:

$$Se = V_{max} / 3,20$$

Agli effetti della determinazione della Superficie edificabile (Se) e del Volume (V), i corpi aggettanti chiusi, salvo che non siano espressamente vietati dai piani urbanistici generali o attuativi, devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico e volumetrico, e devono rispettare i limiti di distanza e/o di distacco stabiliti, salvi i casi di specifiche indicazioni contenute in vigenti previsioni planovolumetriche di dettaglio degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Esprime il rapporto tra la Superficie edificata (Se) e la Superficie territoriale (St).

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Esprime la massima Superficie edificabile dell'edificio (Se, espressa in mq) per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf).

Indice di Utilizzazione del suolo (Us).

Esprime il rapporto tra l'Area occupata dalla costruzione (Ao) e la Superficie fondiaria di pertinenza (Sf), o, comunque, impegnata a fini plano-volumetrici per la costruzione stessa.

Area coperta (Ac)

Rappresenta la proiezione al suolo della massima superficie di ingombro dell'edificio fuori terra con esclusione di cornicioni, pensiline, balconi e simili, nonché di bovindi qualora impegnino un numero di piani minore della metà dei piani abitabili.

Rapporto di copertura (Rc)

Rappresenta il rapporto tra l'Area coperta (Ac) e la Superficie fondiaria (Sf).

Lotto massimo (LM)

Rappresenta la superficie massima del lotto consentita per l'intervento diretto per lotti non compresi all'interno del perimetro delle Schede-Progetto. Per lotti di superficie maggiore l'intervento è consentito previo Piano attuativo.

Unità immobiliare

Per unità immobiliare si intende la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita (appartamento, negozio, laboratorio artigiano, etc.).

Unità funzionale

Per unità funzionale si intende l'entità edilizia, costituita da una o più unità immobiliari, occupata da una singola famiglia, o da singoli studi professionali, associazioni, servizi, esercizi commerciali, imprese.

Superficie utile abitabile (Sua)

E' la superficie equivalente alla somma delle superfici di pavimento degli alloggi, degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori nella entità del 60%, tutte misurate al netto dei muri pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

Superficie utile di servizi e accessori (Susa)

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

Sono servizi ed accessori:

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

Determinazione delle distanze e delle altezze degli edifici

1. Distanze

Le distanze intercorrenti tra fabbricati nonché le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà, dai confini urbanistici, e dal ciglio stradale, si misurano a partire dalla linea di spiccatto del fabbricato e, nel caso di volumi aggettanti (bow-windows o balconi chiusi), dalla proiezione orizzontale dei medesimi sul piano di spiccatto.

E' ammessa la costruzione di edifici fino al limite della zona edificabile, anche in adiacenza a zone agricole o destinate a standard.

Nel caso di fronte non parallela alla prospiciente fronte di altro fabbricato ovvero alla linea di confine, la distanza va misurata dai punti della linea di spiccatto o della proiezione di cui al capoverso precedente, più vicini alla fronte di altro fabbricato od alla linea di confine medesima.

Le distanze minime tra fabbricati devono rispettare il disposto dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

La costruzione sul confine di proprietà, laddove ammessa, può avvenire secondo le seguenti modalità:

- in aderenza ad edificio esistente, ma senza appoggio al muro della proprietà confinante, ai sensi dell'art. 877 C.C.;
- con comunione del muro di confine, previo accordo con il confinante, pagamento dell'opera o del terreno utilizzati, esecuzione delle opere necessarie ad evitare ogni danno al vicino ai sensi dell'art. 874 C.C.;
- con semplice innesto nel muro del confinante, previo pagamento dell'indennità di cui all'art. 876 C.C.;

- quando comunque vi è accordo tra i proprietari confinanti, e si richiede la scrittura privata tra le parti registrata;
- in allineamento sul confine di spazi pubblici (fronte strada o piazza), purché l'altezza della fronte dell'edificio non risulti maggiore della larghezza di questi ultimi; nel caso ciò avvenga, la fronte edificata dovrà essere arretrata di conseguenza a partire dal terzo piano abitabile, fino ad ottenere una distanza della fronte almeno pari alla predetta altezza.

2. Distanze tra facciate finestrate o parti di facciate finestrate.

Negli edifici con facciate parzialmente fronteggianti in corrispondenza delle loro estremità, le parti delle facciate non finestrate possono trovarsi a distanza inferiore a metri lineari dieci.

Nel caso di facciate fronteggianti secondo direttrici tra loro non parallele, la distanza tra facciate finestrate da considerare è quella definita dalla minima distanza dello spigolo del vano di finestra più vicino alla facciata dell'edificio antistante, da quest'ultima. Non costituisce, però, distanza la parte della facciata non proiettante.

3. Altezza degli edifici

L'altezza massima consentita va intesa in senso assoluto e, pertanto, nessun locale o parte di locale abitabile potrà essere situato al di sopra di tale quota, anche se compreso nel computo del volume e della superficie edificabili.

L'altezza è calcolata per ciascuna fronte dell'edificio a partire dalla quota di imposta sul marciapiede latistante la fronte medesima o da quella sul terreno latistante a sistemazione avvenuta, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, compresi i sottotetti qualora abitabili sia pure discontinuamente.

Qualora il terreno del lotto edificatorio sia in pendio, con acclività superiore al 5%, l'altezza massima dell'edificio è calcolata assumendo come riferimento la quota del piano ideale orizzontale passante per il punto medio delle intersezioni delle fronti sul terreno. L'altezza, così calcolata, della più alta delle fronti dell'edificio non potrà comunque superare l'altezza massima consentita dalle presenti NTA, se non oltre la misura massima di 2,40 metri. Nel caso l'acclività del terreno sia superiore al 15% e l'edificio articolato in più corpi, è consentito calcolare l'altezza distintamente per ciascun corpo. In tale caso l'altezza risultante per differenza tra la quota più alta di intradosso e la quota più bassa del piano di spicco non deve superare per più del 25% l'altezza massima consentita nella zona dalle presenti NTA.

Arbitrari abbassamenti del piano di spicco dell'edificio al fine di aumentarne superficie e volume edificabili, non sono consentiti e possono configurarsi come vere proprie infrazioni edilizie.

Nel caso di solaio di copertura con camera d'aria, l'intercapedine non va considerata ai fini dell'altezza .

Non vanno computati, ai fini del calcolo dell'altezza, i volumi tecnici strettamente indispensabili situati al di sopra del solaio di copertura e comprendenti la cabina idrica, il lavatoio e lo stenditoio coperti, il vano extracorsa e il vano motore degli ascensori, il vano scala, lo stenditoio a giorno e gli altri eventuali locali per impianti tecnologici a servizio dell'edificio.

L'altezza dei parapetti di protezione della copertura piana non può essere superiore a mt. 1.40.

Qualora la copertura dell'edificio sia a tetto, l'altezza si misura:

- 1 in corrispondenza dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile nel caso in cui:
 - a) la linea di imposta del tetto (retta di intersezione tra il piano di facciata ed il piano di falda) si trovi ad una quota inferiore a quella dell'estradosso stesso;
 - b) la pendenza delle falde del tetto sia inferiore al 35%;
- 2 in corrispondenza della linea di imposta del tetto, nel caso in cui:
 - a) la linea di imposta del tetto si trovi a quota superiore a quella dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
 - b) la pendenza delle falde del tetto sia inferiore al 35%

- 3 in corrispondenza della linea media della falda (meta della distanza tra la linea di imposta del tetto e l'intradosso del colmo) nel caso in cui:
 - a) la linea di imposta del tetto si trovi a quota superiore a quella dell'estradosso stesso;
 - b) la pendenza delle falde del tetto sia superiore al 35%;
- 4 in corrispondenza dell'altezza media delle falde, nel caso di tetti articolati in più falde di pendenza variabile, tali da delimitare nel sottotetto almeno un locale abitabile di superficie non inferiore a mq. 9.00.

4. Costruzioni sulla linea di delimitazione di aree o immobili a diversa destinazione urbanistica

Qualora due aree edificabili limitrofe a diversa destinazione urbanistica appartengano alla medesima proprietà, è ammissibile la costruzione di un unico corpo di fabbrica, purché su entrambe le aree siano rispettate le relative destinazioni d'uso, e siano rispettati i distacchi minimi dai confini, dalle strade e dagli edifici latitanti, nonché le altezze e le densità edilizie massime ammissibili.

Caratteristiche dimensionali degli edifici

1. Altezza degli edifici: casi particolari

Nel caso di allineamento sul confine di spazi pubblici (vie, piazze, ecc.), al fine di consentire la continuità di tale allineamento almeno per il piano terra e per il piano sovrastante, l'altezza della fronte dell'edificio può risultare maggiore della larghezza degli spazi pubblici medesimi, a condizione che la fronte edificata sia arretrata a partire dal terzo piano abitabile, fino ad ottenere una distanza della fronte almeno pari alla predetta larghezza.

Nel caso l'edificio sia situato all'angolo di due spazi pubblici di larghezza diversa, oppure prospetti due tratti dello stesso spazio contigui e di diversa larghezza, qualora la fronte prospiciente lo spazio più largo abbia l'estensione di almeno metrilineari sette, si ammette che l'edificio possa avere anche nella fronte o tratto di fronte prospiciente lo spazio più stretto, un'altezza pari all'altezza sulla fronte o tratto di fronte prospiciente lo spazio più largo; e ciò per un'estensione non superiore a metrilineari tredici .

Le modalità attuative previste in tale articolo dovranno sempre essere verificate con le disposizioni di cui al D.M. n. 1444/1968 preventivamente al rilascio delle singole concessioni edilizie.

2. Altezza delle costruzioni in arretramento dal filo stradale.

E'ammessa la costruzione in arretramento dal filo stradale o comunque da quello stabilito, purché la luce del fronte arretrato non risulti inferiore a metrilineari quindici.

Ai fini della determinazione dell'altezza dell'edificio è consentito computare la larghezza dello spazio antistante come la somma della larghezza della strada e dell'arretramento proposto, ma ciò senza tenere conto dell'eventuale ulteriore larghezza conseguente ad arretramento degli edifici antistanti, sul lato opposto dello spazio considerato.

3. Cortili e cavedi.

La superficie degli eventuali spazi scoperti interni all'edificio (cortili e cavedi) sui quali prospettino aperture essenziali per la regolarità dei vani abitabili, tanto nel caso di intervento di nuova costruzione quanto nel caso di intervento di recupero (aggiunte, modifiche, demolizioni), deve essere proporzionale alla superficie delle pareti che li recingono, secondo i criteri di seguito indicati.

La superficie del cortile non può risultare inferiore alla quarta parte della superficie totale delle pareti che lo cingono. Ai fini di tale calcolo, l'altezza delle pareti è misurata a partire dal piano del pavimento del locale di abitazione più basso, non seminterrato, prospettante sul cortile stesso fino alla più alta quota di intradosso dell'ultimo solaio, ovvero al limite superiore del canale di gronda, ovvero ancora alla linea terminale del parapetto del tetto piano. Nella misurazione della superficie del cortile e della superficie delle pareti, sono

escluse rientranze che abbiano il lato aperto inferiore a metrilineari due e profondità non maggiore di detto lato aperto, purché le pareti delle rientranze stesse non formino reciprocamente angoli acuti.

Agli effetti dei sopra indicati criteri, i lati del cortile confinanti con altre proprietà, sia nel caso che lungo questi non esistano fabbricati di terzi sia nel caso che ne esistano, sono sempre considerati dell'altezza massima consentita nella zona, salvo computarne la effettiva minore entità, solamente laddove sussista fra i confinanti convenzione di servitù perpetua 'altius non tollendi' legalmente trascritta

L'area dei cortili può quindi essere di ragione esclusiva dell'edificante, come appartenere a diverse proprietà finitime. In tale secondo caso i cortili tra loro confinanti sono considerati come un unico spazio, purché ciò risulti da convenzione di servitù perpetua da stipularsi tra i rispettivi confinanti a proprie spese per atto pubblico, da trascriversi con l'intervento dell'Amministrazione comunale cui spetta gratuitamente copia legale dell'atto stesso con la prova dell'avvenuta trascrizione. In tal caso i muri divisorii tra proprietà, quando siano a giorno e non eccedano l'altezza di metrilineari due e cinquanta misurata nel modo stabilito per il calcolo delle superfici delle pareti, sono considerati come non esistenti ai fini della verifica dei cortili stessi.

Per i cortili di forma irregolare e oblunga, con lunghezza media maggiore di due volte la larghezza media, l'area dei medesimi deve essere disaggregata in corti virtuali, da verificare singolarmente senza tener conto dell'altezza dei piani geometrici individuati e definiti per la disaggregazione.

Nel calcolo dell'area dei cortili globalmente considerata, va detratta quella delle proiezioni di balconi, ballatoi e sporti di ogni genere, soltanto quando quest'ultima sia superiore a un ventesimo dell'area stessa.

Nei cortili sono ammesse sistemazioni a orto ed a giardino, purché le rimanenti superfici e una fascia latistante i fabbricati, della larghezza di almeno un metro, siano convenientemente pavimentate; e purché sia comunque assicurato lo smaltimento delle acque.

L'area dei cavedi sui quali siano apribili superfici aeroilluminanti essenziali (per le sole stanze da bagno), non può essere mai inferiore a metriquadrati nove. Il lato minimo dei cavedi non può mai essere inferiore a metrilineari tre di larghezza fino a un'altezza delle pareti prospicienti di metrilineari quattro; oltre questa quota l'area dei cavedi aumenta di metriquadrati uno ogni metrilineari sei di maggiore altezza o secondo rapporti consequenziali.

I cavedi devono essere interamente pavimentati.

Le superfici scoperte interne al fabbricato non possono, in ogni caso, essere utilizzate per depositi nè per alcuna costruzione in soprassuolo o sottosuolo, fatta eccezione per i locali della centrale termica, dei serbatoi, delle autorimesse e dei rispettivi accessi. Detti locali devono però essere ricavati in modo tale che l'estradosso della loro copertura resti almeno metrilineari uno e venti al di sotto della quota più bassa dei davanzali dei locali abitabili, e devono essere limitati ad una superficie complessiva che non superi la metà della superficie scoperta.

Le relative coperture, quando non siano destinate a percorsi pedonali, devono sistemate a giardino pensile, dotato di uno strato di terra interposta di spessore non inferiore a centimetri cinquanta. La suddetta sistemazione in sottosuolo non è consentita quando richieda l'abbattimento di alberi d'alto fusto.

Nell'area destinata a cortile e pienamente conforme al presente regolamento è ammesso trascurare nel calcolo di verifica le autorimesse private, quando:

- la superficie lorda complessiva di queste non superi la metà di quella del cortile;
- la copertura sia piana ed il suo estradosso rimanga ad una quota superiore a metrilineari due e trenta dal piano utile medio del cortile e comunque al di sotto del livello dei davanzali prospettanti il cortile stesso, per non meno di metrilineari uno e venti;
- la superficie netta per ogni vano (che non potrà ospitare più di due autovetture, quale ne sia la capienza) non sia inferiore a metriquadrati quindici e lo spazio antistante di manovra abbia, a portone aperto, una profondità utile non inferiore a metrilineari sei;
- la pavimentazione sia estesa a tutta la superficie di manovra, e sia realizzata con materiali antisdrucchiolevoli;
- sia realizzata idonea condotta di scarico.

In caso di adeguamento di immobile esistente alle disposizioni del Titolo III delle presenti NTA, può essere tollerata un'estensione della superficie destinata ad autorimesse private fino a coprire i due terzi dell'area effettiva del cortile.

4. Interventi nei cortili preesistenti.

È vietato qualsiasi intervento edilizio per il cui effetto vengano a mancare le caratteristiche regolamentari o, comunque, a peggiorare le condizioni del cortile preesistente

5. Sporti, aggetti, balconi.

Qualsiasi sporgenza dal piano di facciata, superiore a centimetri otto e dovuta a soglie, davanzali, decorazioni, infissi e simili è vietata fino alla quota di metrilineari due e novanta dal piano del marciapiede o, qualora manchi quest'ultimo, dal piano della strada; a partire da tale quota sono ammesse sporgenze che non possono tuttavia superare, rispetto alla verticale innalzata sul filo stradale, le seguenti dimensioni:

- dalla quota minima del primo davanzale (metrilineari due e novanta) alla quota dell'intradosso della seconda soletta fuori terra, centimetri venti;
- oltre l'intradosso di tale soletta, metrilineari uno e venti.

Le aperture prospettanti spazi pubblici, munite di serramento che ruoti verso l'esterno devono essere realizzate in modo tale da evitare la proiezione dell'apertura del serramento stesso sui medesimi spazi pubblici. Fanno eccezione gelosie o persiane, purché il loro raggio di rotazione non sia superiore ai centimetri cinquanta.

I corpi in sporgenza, i balconi chiusi e quelli aperti verso strada, ma chiusi lateralmente anche su un solo fianco, sono vietati verso gli spazi pubblici di larghezza inferiore ai metrilineari otto. Essi sono permessi invece su entrambi i lati di spazi aventi larghezze superiori ai metrilineari otto, purché compresi fra il pavimento del secondo piano fuori terra ed il solaio di copertura dell'ultimo piano, e siano ubicati ad una distanza dai confini di proprietà non inferiore ai metrilineari uno e cinquanta.

I balconi, le pensiline, le verande sporgenti etc. sono soggetti alla tassa comunale per occupazione di suolo pubblico, salva la facoltà del proprietario di affrancare, in una sola volta, il pagamento secondo i criteri di capitalizzazione previsti dalla legislazione vigente: la misurazione s'intende eseguita in orizzontale, computando anche le ripetizioni ai singoli piani.

9.7 Locali accessori non abitabili.

Sono considerati locali accessori non abitabili i garage privati, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc. a completamento di edifici esistenti privi di tali locali e la loro costruzione viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica e funzionale dell'insieme.

La superficie totale dei locali accessori esterni non deve superare il 20% della superficie coperta, riferita alla parte residenziale, del fabbricato principale e potranno essere ubicati ad una distanza dai fabbricati principali e dai confini nel rispetto delle norme del C.C.

TITOLO II - MODALITA' di INTERVENTO e DISCIPLINA dei SUOLI

Art. 10 Classificazione delle modalità di intervento

1. Gli Interventi previsti dal presente PRG si articolano nelle seguenti categorie generali:
 - a) **conservazione** dei caratteri naturalistici, ambientali-paesaggistici e degli impianti insediativi di carattere storico che connotano l'identità dei luoghi;
 - b) **trasformazione** anche per la previsione di insediamenti di **nuovo impianto** dei caratteri naturalistici, ambientali-paesaggistici e degli impianti insediativi esistenti o dei loro usi, al fine di adeguare gli stessi alle presenti norme.
2. Le categorie generali di cui al comma precedente, sono ulteriormente articolate nelle zone del presente piano in:
 - interventi di nuova costruzione successivamente indicati con la sigla NC, come definito dall'art. 3, comma 1, lettera e) del D.P.R. 380/2001;
 - interventi di recupero, successivamente indicati con la sigla R o con una delle sigle che indicano le sottoclassi di cui appresso;
 - cambio di destinazione d'uso, successivamente indicato con la sigla CD
3. Gli interventi di recupero di cui sopra si classificano come segue:
 - manutenzione ordinaria (MO), da intendersi secondo quanto specificato dall'art. 3, comma 1, lettera a) del D.P.R. 380/2001;
 - manutenzione straordinaria (MS), da intendersi secondo quanto specificato dall'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001;
 - restauro conservativo (RC) da intendersi secondo quanto specificato dall'art. 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/2001
 - ristrutturazione edilizia (RE), da intendersi secondo quanto specificato dall'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001
 - demolizione e ricostruzione (DR), da intendersi come intervento di totale sostituzione dell'edificio preesistente con un edificio nuovo, anche con riferimento alla L.R. 18/83 – art. 30/f;
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) di cui sopra si classificano come segue:
 - ristrutturazione edilizia limitata (REL), da intendersi con riferimento all'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001, come intervento finalizzato a nuove organizzazioni distributive, igieniche e funzionali che non comportino rilevanti modifiche della forma e dei volumi dell'edificio, né aumento della Se preesistente;
 - ristrutturazione edilizia globale (REG) da intendersi, con riferimento all'art. 3, comma 1, lettera d) di cui sopra come intervento finalizzato a nuove organizzazioni distributive, igieniche e funzionali che comportino rilevanti modifiche della forma e dei volumi dell'edificio e lo trasformino in un edificio sostanzialmente diverso dal preesistente pur nel mantenimento di alcune strutture essenziali.

Art. 11 Classificazione degli usi – categorie generali

1. Gli usi dei suoli si articolano nelle seguenti categorie generali:
 - a) per la Residenza
 - stabile
 - temporanea
 - b) per la Produzione
 - di beni primari

- di beni secondari
- di servizi alle famiglie e alle imprese,

c) per il Tempo libero

2. Le categorie generali sono tra loro articolate e integrate nelle zone del presente piano per garantire una compresenza degli usi e una compatibilità degli stessi con le destinazioni prevalenti.
3. Gli elaborati del Quadro conoscitivo verificano la eventuale conflittualità degli usi attuali con gli areali di Rischio e Valore e/o con la disciplina statale e regionale in materia di tutela dell'ambiente e del paesaggio, verificano altresì la compatibilità di eventuali Programmi Integrati proposti in variante al presente PRG.
4. Gli usi del territorio definiti nei successivi articoli costituiscono, opportunamente combinati, le destinazioni d'uso previste per le varie zone.
5. Nelle zone da sottoporre a Piano urbanistico attuativo, ove non venga stabilita dal presente PRG la percentuale di Se da destinare a determinati usi, la scelta fra quelli previsti è demandata al piano stesso.
6. Sulla base della descrizione specifica dei singoli usi vengono stabilite, per ognuno di questi, le dotazioni (o standard) minime di parcheggi (P) e di verde (V) richieste dalle presenti norme quale condizione per consentire gli interventi.
7. I parcheggi ed il verde, di cui ai successivi articoli 11.2 e 11.3 di tipo P1 e V1 sono dotazioni di uso pubblico (opere di urbanizzazione primaria) e quelli di tipo P3 e V3 sono dotazioni di uso comune o privato pertinenti agli abitanti, agli addetti, o agli utenti destinatari dei rispettivi usi previsti per le varie zone. Nelle dotazioni di parcheggio previste di tipo P3 di cui al successivo art. 11.2 è precisata, ove necessario, la quota minima da riservare agli utenti di cui sopra.
8. Le dotazioni P1, V1, P3, V3 sono distintamente previste per tipi di intervento, come segue:
 - interventi di nuova costruzione (NC); interventi di demolizione e ricostruzione (DR);
 - interventi di ristrutturazione edilizia globale (REG);
 - cambio di destinazione d'uso (CD).
9. Per tutti gli interventi che comportino aumento di Se è comunque prescritta, per la parte di Se in aumento, la dotazione dello standard di parcheggio richiesto per gli interventi di tipo NC.
10. Per tutti gli interventi di recupero diversi da quelli di REG, e che non comportino cambio di destinazione d'uso, non è richiesto il rispetto degli standard specifici di cui sopra. Non è consentito, peraltro, cambiare destinazione d'uso a superfici già destinate a parcheggio.
11. Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso (CD) è prescritto lo standard relativo al nuovo uso.
12. Le disposizioni relative al rispetto degli standard previsti per i diversi usi del territorio non si applicano all'interno del centro storico (Zona A, ex DM 1444/68).
13. Le superfici relative ai P3 e V3 sono a diretto servizio dell'immobile e devono essere sistemate e mantenute a cura e spese degli interessati.

Art. 11.1 Classificazione degli usi del territorio

1. Nelle descrizioni che seguono vengono indicati i singoli usi del territorio, nonché i relativi spazi di dotazione per parcheggi e verde, di cui ai successivi articoli 11.2 e seguenti.
2. E' inteso che a tali usi sono connesse funzioni e spazi accessori e di servizio attinenti agli usi medesimi (ad es., per la residenza: autorimesse, cantine, etc...; per le attività commerciali: magazzini, spazi tecnici, spazi di esposizione, etc...; per le attività produttive ed economiche in genere: mense, depositi, servizi etc...), anche se appartenenti ad altre categorie d'uso, purché esse siano strettamente necessarie allo svolgimento della funzione fondamentale e come tali ad essa collegate.

USI ABITATIVI

U01	residenziale
	<u>Uso ricettivo</u>
U02	esercizi alberghieri e simili
U03	esercizi paraalberghieri (campeggi e simili)

USI PRODUTTIVI

Uso primario

- U04 agricoltura
- U05 silvicoltura
- U06 colture in vivaio

Uso secondario

- U08 artigianato produttivo
- U09 industria

Uso terziario

- U10 terziario diffuso
- U11 terziario concentrato

USI DI SERVIZIO

Servizi privati di tipo diffuso

- U12 commercio diffuso
- U13 pubblici esercizi

Servizi privati (altri)

- U14 artigianato di servizio
- U15 commercio concentrato
- U16 commercio all'ingrosso e magazzinaggio merci

Servizi pubblici e di uso pubblico

- U17 istruzione dell'obbligo e assistenza all'infanzia
- U18 istruzione superiore e speciale
- U19 istruzione universitaria e ricerca
- U20 sport di base
- U21 verde pubblico attrezzato
- U22 servizi di interesse comune
- U23 istituzioni ed amministrazione
- U24 difesa, sicurezza e protezione civile
- U25 servizi religiosi
- U26 servizi socio-sanitari
- U27 servizi culturali e ricreativi
- U28 servizi per congressi, spettacolo e sport-spettacolo
- U29 macellazione
- U30 esposizione di beni e servizi
- U31 servizi cimiteriali

Uso per infrastrutture di servizio

- U33 servizi tecnologici
- U34 scambi intermodali
- U35 mobilità meccanizzata
- U36 mobilità pedonale e ciclabile
- U37 servizi per il trasporto pubblico
- U38 distribuzione di carburanti e gas per autotrazione
- U39 parcheggio

U40	artigianato di servizio all'auto
U41	depositi di beni, a cielo aperto
U42	deposito, trattamento e stoccaggio di rifiuti speciali

Art. 11.2 Descrizione degli usi del territorio e relative dotazioni

USI ABITATIVI

U1 Uso residenziale

Vanno riferite a tale uso le abitazioni singole e collettive. Per abitazioni collettive si intendono i residences, i collegi, i convitti, i conventi, gli studentati, e simili.

Parcheggi:

NC, DR	P3	= mq.	33/100	Se
REG, CD	P3	= mq.	20/100	Se

USO RICETTIVO

U2 Esercizi alberghieri e simili

Comprende gli esercizi che svolgono stabilmente funzioni ricettive, classificati come tali.

Parcheggi:

NC, DR	P1	= mq.	20/100	Se
	P3	= mq.	30/100	Se
REG, CD	P3	= mq.	20/100	Se

Verde:

Per i lotti aventi Sf superiore a mq 1.000:

NC	V3	= mq.	30/100	Se
----	----	-------	--------	----

U3 Esercizi para-alberghieri (campeggi e simili)

Comprende gli esercizi ricettivi attrezzati per la sosta ed il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento e soggiorno autonomo (campers, roulotte e simili).

USI PRODUTTIVI

Uso primario

U4 Agricoltura

Comprende le attività connesse alla conduzione agricola: la residenza degli addetti e dei loro familiari, gli eventuali spazi abitativi per l'esercizio dell'agriturismo, le coltivazioni industriale ed in serra, l'allevamento zootecnico, il rimessaggio dei macchinari ed il magazzinaggio dei prodotti, l'infrastrutturazione tecnica e di difesa del suolo.

Vanno riferite a tale uso: le abitazioni agricole, i silos ed i magazzini dei prodotti e dei foraggi, le serre, le stalle e simili, le infrastrutture tecniche e le opere di difesa del suolo.

Con rif. Art. 70 L.R. 18/83

U5 **Silvicoltura**

Comprende le attività relative al mantenimento, potenziamento e difesa delle aree boscate ed alla valorizzazione delle aree a potenzialità boschiva.

U6 **Coltura in vivaio**

Comprende le attività relative alla semina ed alla coltivazione di specie vegetali prima del trapianto stabile. Vanno riferiti a tale uso le serre ed i manufatti strettamente necessari allo svolgimento di tali attività.

U7 **Estrazione di materiali rocciosi**

Vanno riferite a tale uso le cave a cielo aperto.

Uso secondario

U8 **Artigianato produttivo**

Comprende le attività di cui alla classificazione merceologica ISTAT 'artigianato' con esclusione di quelle relative all'artigianato di servizio di cui al successivo U14.

Oltre all'attività produttiva propriamente detta comprende anche le attività complementari connesse, quali: residenza per gli addetti, commercio ed esportazione dei prodotti, amministrazione e gestione.

Parcheggi:

NC, DR	P1 = mq.	10/100	Se
	P3 = mq.	33/100	Se
REG	P3 = mq.	20/100	Se

U9 **Industria e artigianato**

Comprende tutti i tipi di attività di produzione industriale manifatturiera di beni classificata come tale dall'ISTAT e non riconducibili alle categorie artigianali.

Oltre all'attività produttiva propriamente detta (progettazione, lavoro, ingegnerizzazione e gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), comprende anche quelle relative a:

- organizzazione e gestione (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, e simili);
- ricerca e sviluppo;
- servizi per il personale.

E' ammessa una superficie ad uso abitativo per ogni unità aziendale superiore ai 400 mq.

Parcheggi:

NC, DR	P1= mq.	10/100	Se
	P3= mq.	33/100	Se
REG	P3= mq.	20/100	Se

Uso terziario

U10 **Uso terziario diffuso**

Vanno riferiti a tale uso gli uffici pubblici e privati, gli studi professionali, le agenzie e simili (U11 e U23), i servizi culturali e ricreativi (U27), i servizi socio-sanitari (U26), ciascuno di Se non superiore a 300 mq. generalmente integrati nel tessuto residenziale (zone R) e insediati in modo diffuso in edifici non all'uopo specializzati.

In tal caso essi possono complessivamente occupare un intero edificio purché di Se non maggiore di 300 mq., ovvero fino al 30% della Se di un intero edificio di superficie maggiore.

Nel caso in cui essi occupino complessivamente una superficie eccedente tali limiti, sono assimilabili all'U11 e ne seguono la disciplina.

Ai fini dell'applicazione della disciplina del presente uso, nel caso di edifici variamente articolati o tra loro aggregati, si considera "edificio" l'insieme delle unità immobiliari individuate da un medesimo numero civico.

Uffici e studi professionali

Parcheggi:

NC, DR	P1= mq. 18,5/100	Se
	P3= mq. 33/100	Se
REG	P3= mq. 20/100	Se

Attività culturali, ricreative e socio-sanitarie

Parcheggi:

NC, DR	P1 = mq. 18,5/100	Se
	P3 = mq. 33/100	Se
REG	P3 = mq. 20/100	Se

U11

Uso terziario concentrato

Comprende le attività direzionale di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, le sedi di istituti ed organismi per la ricerca scientifica o applicata, le attività di terziario avanzato e specializzato. Vanno inoltre riferiti a tale uso gli elementi di cui in U10, nel caso in cui occupino singolarmente una Se maggiore di 300 mq. ovvero nel caso in cui occupino complessivamente un intero edificio di Se non maggiore di 300 mq. ovvero o più del 30% di Se di un intero edificio 300 mq.: in tal caso si intendono esclusi i servizi socio-sanitari ed i servizi culturali, ricreativi e assistenziali, per i quali valgono le prescrizioni specifiche di tali usi.

Parcheggi:

NC, DR	P1 = mq. 40/100	Se
	P3 = mq. 33/100	Se
REG	P1 = mq. 10/100	Se
	P3 = mq. 20/100	Se
Verde:		
NC	V3 = mq. 20/100	Se

USI DI SERVIZIO

Servizi privati di tipo diffuso

U12

Commercio diffuso

Comprende le attività commerciali al dettaglio e le esposizioni merceologiche.

Vanno riferiti a tale uso gli esercizi di Se non superiore a 400 mq., ovvero fino al 30% della superficie di un intero edificio.

Nel caso in cui essi occupino una superficie eccedente tali limiti sono assimilabili all'U15 e ne seguono la disciplina. Non rientrano in tali limiti esercizi riguardanti attività di commercio dei prodotti dell'industria automobilistica, dei semilavorati industriali, delle macchine operatrici e cantieristiche che abbisognano di spazi

di grande dimensione per l'esposizione o l'assistenza ai prodotti trattati, per le quali valgono gli standards del presente uso.

Ai fini dell'applicazione della disciplina del presente uso, nel caso di edifici variamente articolati o tra loro aggregati, si considera "edificio" l'insieme delle unità immobiliari individuate da un medesimo numero civico.

Parcheggi:

NC, DR	P1 = mq. 18,5/100	Se
	P3 = mq. 33/100	Se
REG	P3 = mq. 20/100	Se

U13 **Pubblici esercizi**

Comprende le attività commerciali destinate al pubblico per la consumazione di cibi e/o bevande. Vanno quindi riferiti a tale uso i ristoranti, le trattorie, i bar, le birrerie, le osterie e similari.

Parcheggi:

NC, DR	P1 = mq. 18,5/100	Se
	P3 = mq. 33/100	Se
REG	P3 = mq. 20/100	Se

Servizi privati (altri)

U14 **Artigianato di servizio**

Comprende le attività di tipo artigianale, produttive di servizi alla casa, alla persona ed ai suoi beni con esclusione dell'auto.

Parcheggi:

NC, DR	P1 = mq. 18,5/100	Se
	P3 = mq. 33/100	Se
REG	P3 = mq. 20/100	Se

U15 **Commercio concentrato**

Comprende le attività commerciali e paracommerciali. Vanno riferiti a tale uso gli esercizi che occupano singolarmente una Se complessiva maggiore di 400 mq., ovvero quelli che occupano complessivamente un intero edificio di Se non maggiore di 400 mq., ovvero più del 30% di Se di un intero edificio di superficie maggiore di 400 mq.

Parcheggi:

Da 400 a 1.350 mq. di Se (corrispondente alla fascia da 250 a 800 mq. di superficie di vendita - Sv)

NC, DR	P1 = mq. 40/100	Se
	P3 = mq. 33/100	Se
REG	P1 = mq. 20/100	Se
	P3 = mq. 20/100	Se

Da 1.351 a 2.000 mq. di Se (corrispondente alla fascia da 800 a 1200 mq. di superficie di vendita - Sv)

NC, DR	P1 = mq. 60/100	Se
	P3 = mq. 33/100	Se
REG	P1 = mq. 30/100	Se
	P3 = mq. 20/100	Se

Oltre 2.000 mq. di Se (corrispondente alla fascia superiore a 2.000 mq. di superficie di vendita - Sv)

NC, DR	P1 = mq. 90/100	Se
	P3 = mq. 33/100	Se

REG	P1 = mq. 45/100	Se
	P3 = mq. 20/100	Se

Verde:

Da 500 mq. di Su (Su superiore a 500 mq.)

NC	V1 = mq. 30/100	Se
----	-----------------	----

U16 **Commercio all'ingrosso e magazzinaggio merci**

Vanno riferiti a tale uso i depositi ed i magazzini per la raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci, nonché le abitazioni per il personale di custodia.

Parcheggi:

NC, DR	P1 = mq. 40/100	Se
	P3 = mq. 33/100	Se
REG	P1 = mq. 20/100	Se
	P3 = mq. 20/100	Se

Verde:

NC	V3 = mq. 20/100	Se
----	-----------------	----

Servizi pubblici e di uso pubblico

U17 **Istruzione dell'obbligo e assistenza all'infanzia**

Vanno riferiti a tale uso gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo (elementari, medie inferiori, speciali), nonché le abitazioni per il personale di custodia.

Parcheggi:

NC, DR	P1 = mq. 20/100	Se
	P3 = mq. 33/100	Se
REG	P1 = mq. 10/100	Se
	P3 = mq. 20/100	Se

U18 **Istruzione superiore e speciale**

Vanno riferite a tale uso le scuole medie superiori, le scuole di specializzazione, le scuole di formazione professionale e gli istituti sperimentali di ricerca.

Parcheggi:

NC, DR	P1 = mq. 18,5/100	Se
	P3 = mq. 33/100	Se
REG	P1 = mq. 20/100	Se
	P3 = mq. 20/100	Se

U19 **Ricerca**

Vanno riferite a tale uso le sedi gestite direttamente dall'Università Abruzzese degli studi "G.D'Annunzio" e comunque ad essa collegate (sedi per la ricerca, la didattica, la sperimentazione, etc.), le sedi per le attività complementari e di servizio, nonché le abitazioni per il personale di custodia.

Parcheggi:

NC, DR	P1 = mq. 18,5/100	Se
	P3 = mq. 33/100	Se
REG	P1 = mq. 20/100	Se
	P3 = mq. 20/100	Se

U20 **Sport di base**

Comprende le attività di gioco e sport organizzati senza fini di spettacolo. Vanno pertanto riferite a tale uso le palestre, le piscine, i campi, le piste per la pratica sportiva all'aperto o al coperto, gli spogliatoi e servizi igienici, le sedi di circoli sportivi, i punti di ristoro per i praticanti, nonché le abitazioni per il personale di custodia.

Parcheggi:

NC P1 = mq. 8/100 Sf

Verde:

NC V1 = mq. 20/100 Sf

U21 **Verde pubblico attrezzato**

Vanno riferite a tale uso le aree di uso pubblico, sistemate con specie vegetali, e attrezzate per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio degli agenti inquinanti, la creazione di paesaggi naturali.

Parcheggi:

P1 = mq. 10/100 Sf

definiti in funzione della dimensione e dell'ubicazione di ogni specifica zona.

U22 **Servizi di interesse comune**

Comprende servizi sociali, culturali e ricreativi di quartiere, centri civici, servizi comunali decentrati, associazioni ed organismi partecipativi, ed i servizi di cui al D.M. 1444/68, art.3/b esclusi i servizi per il culto.

Parcheggi:

NC, DR P1 = mq. 40/100 Se

P3 = mq. 33/100 Se

REG P1 = mq. 20/100 Se

P3 = mq. 20/100 Se

U23 **Istituzioni ed amministrazione**

Vanno riferite a tale uso le sedi istituzionali politiche, sindacali e di categoria, le sedi per la pubblica amministrazione - comunale, provinciale, regionale, statale - e di rappresentanza istituzionale.

Parcheggi:

NC, DR P1 = mq. 40/100 Se

P3 = mq. 33/100 Se

REG P1 = mq. 20/100 Se

P3 = mq. 20/100 Se

U24 **Difesa, sicurezza e protezione civile**

Comprende il comando, la gestione, l'amministrazione, l'acquistamento, l'addestramento del personale, il rimessaggio dei mezzi di trasporto, il magazzinaggio dei materiali, ecc..., riguardanti gli enti istituzionali preposti alla difesa del Paese nonché alla sicurezza ed al soccorso della popolazione.

U25 Servizi religiosi

Vanno riferiti a tale uso gli edifici per il culto e per le opere parrocchiali, gli istituti religiosi, educativi ed assistenziali, nonché le attrezzature complementari (per attività culturali, ricreative e sportive, ecc.).

Parcheggi:

NC, DR	P1 = mq. 30/100	Se
	P3 = mq. 30/100	Se (esclusa la Se degli edifici per il culto)
REG	P1 = mq. 15/100	Se
	P3 = mq. 20/100	Se

Verde:

NC	V3 = mq. 20/100	Se
----	-----------------	----

U26 Servizi socio-sanitari

Comprende i servizi per la diagnostica, la terapia, la degenza e la riabilitazione dei malati, i servizi per gli anziani, per gli handicappati e per i disabili. Vanno pertanto riferiti a tale uso gli ospedali, le cliniche, gli ambulatori, i day hospitals, le case di cura, le case di riposo, i laboratori per analisi cliniche, i centri sanitari specializzati, e simili, i centri di recupero e di riabilitazione sia pubblici che privati, non compresi in U10 (terziario diffuso) e in U22 (servizi di interesse comune).

Parcheggi:

NC, DR	P1 = mq. 40/100	Se
	P3 = mq. 33/100	Se
REG	P1 = mq. 20/100	Se
	P3 = mq. 20/100	Se

Verde:

NC	V3 = mq. 50/100	Se
----	-----------------	----

U27 Servizi culturali e ricreativi

Comprende le sedi destinate stabilmente a mostre ed esposizioni, alla promozione culturale, all'uso ricreativo del il tempo libero.

Vanno riferiti a tale uso, purché non stabilmente adibite a spettacoli per il pubblico non compresi in U10 (terziario diffuso) e in U22 (servizi di interesse comune), i musei, le biblioteche, i centri sociali, associativi e simili.

Parcheggi:

NC, DR	P1 = mq. 40/100	Se
	P3 = mq. 33/100	Se
REG	P1 = mq. 20/100	Se
	P3 = mq. 20/100	Se

U28 Servizi per congressi, spettacolo e sport-spettacolo

Vanno riferite a tale uso le sedi destinate stabilmente ai congressi, allo spettacolo ed alle manifestazioni collettive in genere (cinema, teatri, centri congressi, stadi, palasport, sale di ritrovo e simili).

Parcheggi:

NC, DR	P1 = mq. 200/100	Se
	P3 = mq. 30/100	Se
REG	P1 = mq. 100/100	Se
	P3 = mq. 20/100	Se

U29 Macellazione

Vanno riferite a tale uso le sedi destinate alla macellazione degli animali ed alla conservazione e commercializzazione delle carni.

Parcheggi:

REG	P1 = mq. 20/100	Se
	P3 = mq. 20/100	Se

U30 Esposizioni di beni e servizi

Vanno riferiti a tale uso i centri espositivi e fieristici riguardanti beni e servizi.

Parcheggi:

NC, DR	P1 = mq. 60/100	Se
	P3 = mq. 30/100	Se
REG	P1 = mq. 30/100	Se
	P3 = mq. 20/100	Se

Verde:

NC	V3 = mq. 20/100	Se
----	-----------------	----

U31 Servizi cimiteriali

Vanno riferite a tale uso le aree destinate a strutture ed impianti per la tumulazione, la inumazione ed il culto dei defunti, nonché per le connesse attrezzature ed uffici civili e religiosi.

Parcheggi:

NC	P1 = mq. 10/100	Sf
----	-----------------	----

Verde:

NC	V3 = mq. 10/100	Sf
----	-----------------	----

U32 Servizi carcerari

Vanno riferite a tale uso le strutture e gli impianti per la detenzione delle persone, nonché per i connessi uffici ed attrezzature.

Parcheggi:

NC	P3 = mq. 33/100	Se
----	-----------------	----

Verde:

NC	V3 = mq. 20/100	Se
----	-----------------	----

Uso per infrastrutture di servizio

U33 Servizi tecnologici

Comprende le reti tecnologiche di equipaggiamento del territorio e degli insediamenti, nonché i servizi direttamente connessi al loro esercizio. Vanno pertanto riferite a tale uso le attrezzature per l'esercizio delle reti tecnologiche urbane (acqua, gas, energia elettrica, telecomunicazioni, rifiuti, ecc..).

Per quanto riguarda i parcheggi ed il verde, essi dovranno essere commisurati alle specifiche esigenze.

U34 Scambi intermodali

Comprende tutte le attività relative alla movimentazione delle merci per il cambiamento del mezzo di trasporto: movimento, parcheggio dei mezzi di trasporto e assistenza ai medesimi; movimentazione e immagazzinaggio delle merci; amministrazione e gestione dello scambio, servizi alle persone.

Parcheggi:

NC	P1 = mq. 80/100	Se
	P3 = mq. 30/100	Se

Verde:

NC	V3 = mq. 10/100	Sf
----	-----------------	----

U35 **Mobilità meccanizzata**

Vanno riferite a tale uso le sedi viarie destinate alla circolazione dei veicoli pubblici e privati, gli spazi per la sosta, gli spazi destinati al trasporto pubblico in sede propria, nonché gli spazi per i marciapiedi, ed altresì gli spazi e le strutture di verde di arredo.

U36 **Mobilità pedonale e meccanizzata**

Vanno riferiti a tale uso i marciapiedi, i portici, le gallerie, le piazze, i percorsi pedonali e ciclabili in sede propria, nonché gli spazi e le strutture di verde di arredo.

U37 **Servizi per il trasporto pubblico**

Vanno riferite a tale uso le stazioni ferroviarie, le autostazioni, nonché gli spazi complementari e di servizio (depositi, rimesse, officine, magazzini).

Per quanto riguarda i parcheggi ed il verde, essi dovranno essere commisurati alle specifiche esigenze.

U38 **Distribuzione di carburanti e gas per autotrazione**

Comprende le attività di rifornimento per i veicoli privati e quelle direttamente connesse per il personale e per gli utenti.

Vanno pertanto riferite a tale uso le stazioni di rifornimento, mentre eventuali pubblici esercizi, esercizi commerciali, autofficine e simili, ricadono nella disciplina dei rispettivi usi.

U39 **Parcheggio**

Vanno riferite a tale uso le autorimesse entro e fuori terra, mono o multipiano, i parcheggi in superficie, nonché gli spazi destinati alle attrezzature per l'assistenza meccanica, il lavaggio, la distribuzione di carburanti ed la custodia.

Verde: V3 = 2 alberi ombrifera/4 posti macchina (per i soli parcheggi in superficie).

U40 **Servizio all'auto**

Comprende le attività di assistenza meccanica alle autovetture e simili, vanno pertanto riferiti a tale uso le relative officine.

Parcheggi:

NC, DR	P1 = mq. 40/100	Se
	P3 = mq. 30/100	Se
REG	P1 = mq. 20/100	Se
	P3 = mq. 20/100	Se

U41 **Depositi di beni a cielo aperto**

Vanno riferiti a tale uso i depositi di materiali e manufatti (roulottes, camper, autoveicoli nuovi ed usati, materiali edili, ecc...), nonché le relative attrezzature e gli spazi per esposizioni merceologiche con o senza vendita.

Possono comprendere altresì eventuali spazi coperti per uffici, guardiole e servizi nella misura massima di mq. 50 di Se per Sf compresa tra 1.000 e 2.000 mq., e di 100 mq. di Se per Sf maggiore di 2.000 mq.

Parcheggi: P1 = 3 posti auto ogni 500 mq. di Sf.

Verde: V3= fascia arbustiva o alberata continua lungo tutti i confini del lotto, con alberature di altezza minima di 3 m., distanziate in modo tale da determinare una barriera visiva continua.

U42 **Deposito, trattamento e stoccaggio di rifiuti speciali**

Vanno riferite a tale uso le aree per il deposito il trattamento e lo stoccaggio di rifiuti speciali, quali:

- residui delle lavorazioni industriali, delle attività agricole, artigianali, commerciali e di servizio che, per quantità o qualità, non siano assimilabili ai rifiuti urbani;
- materiali provenienti da demolizioni;
- macchinari ed apparecchiature non più utilizzati;
- veicoli, rimorchi e simili fuori uso e loro parti;

Vanno altresì comprese le eventuali strutture provvisorie di ricovero del personale, degli attrezzi e del macchinario per la gestione.

Parcheggi: P1 = 2 posti auto ogni 1.000 mq. di Sf.

Verde: V3 = fascia arbustiva o alberata continua lungo tutti i confini del lotto, con alberature di altezza minima di 3 m., distanziate in modo tale da determinare una barriera visiva continua.

Art. 11.3 Disciplina dei parcheggi

1. I parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:

P1. parcheggi di urbanizzazione primaria;

P2. parcheggi attrezzati in apposita zona;

P3. parcheggi ed autorimesse a servizio esclusivo degli usi previsti.

2. Lo standard è espresso in mq. di superficie, comprensiva degli spazi di sosta e di manovra, in rapporto alla superficie edificabile (Se), ovvero alla superficie fondiaria (Sf), destinate all'uso, e comunque non può risultare inferiore a mq. 25 (1 posto macchina).

3. Qualora vengano adottate particolari tecnologie per il compattamento delle auto lo standard si intende soddisfatto quando sarà assicurato un numero di posti macchina pari ad un venticinquesimo (1/25) della superficie prescritta.

4. L'entità dei parcheggi P1 e P3 è fissata, nelle presenti norme, in rapporto ai diversi usi del territorio ed in funzione del tipo di intervento di cui al precedente art. 10.

5. I parcheggi P1 sono quelli necessari a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta e, in quanto opere di urbanizzazione primaria costituiscono condizione per il rilascio della concessione.

I parcheggi P1 sono parcheggi pubblici o di uso pubblico, le cui aree vanno rese disponibili per l'uso pubblico, ovvero cedute gratuitamente al Comune.

Le aree per i parcheggi P1 indicate negli elaborati grafici del Prg con il simbolo "P" concorrono alla dotazione di cui al DM 1444/68 (standard urbanistici). Non vi sono comprese le aree di parcheggio relative alle zone sottoposte a piano attuativo che peraltro provvederà al loro dimensionamento e localizzazione, nè le aree richieste dalla disciplina degli usi di cui al precedente art. 11.2.

I parcheggi P1 possono essere autorizzati anche su più piani nel sottosuolo.

Negli interventi di NC e DR l'operatore che realizzi superficie coperta di parcheggio di tipo P1 in eccedenza rispetto a quanto richiesto dalle presenti Norme avrà diritto ad un 'premio' di Se pari alla metà della superficie di parcheggio realizzato in eccedenza e non maggiore del 10% della Se totale consentita.

6. I parcheggi P2 sono parcheggi pubblici insediati in edifici o parti di edificio all'uopo specializzati, in sovrappiù rispetto ai parcheggi P1.

I parcheggi P2 sono indicati negli elaborati grafici del PRG con il simbolo "MP".

Non vi sono compresi gli eventuali parcheggi P2 relativi alle zone sottoposte a strumento attuativo che pertanto provvederà alla loro localizzazione e dimensionamento.

7. I parcheggi P3 sono quelli necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato, e debbono essere ricavati al coperto, o allo scoperto in adiacenza all'edificio.

La dotazione di parcheggi nelle zone di cui al capo II del Titolo III, deve essere pari alla somma delle dotazioni prescritte per i singoli usi ai quali la zona è destinata.

In deroga al precedente comma tutti gli interventi che comportino incrementi di Se sono subordinati alla realizzazione contestuale di parcheggi di tipo P3 nella misura di 2 mq. per ogni 6,5 mq. di tali incrementi, comprensiva di quella dovuta ai sensi della legge 765/67 e legge 122/89.

Gli interventi di DR (Demolizione e Ricostruzione) sono subordinati alla realizzazione di parcheggi di tipo P3 in misura pari a quanto prescritto per gli interventi di nuova costruzione (NC).

Detta superficie di parcheggi dovrà essere piantumata con almeno un albero sempreverde per ogni 40 mq.

Nel caso di impossibilità a ricavare la superficie di parcheggio P3 all'interno del lotto pertinente all'intervento, è consentito ricavarla in lotti adiacenti o frontisti mediante apposite convenzioni tra proprietari.

8. In aggiunta ai parcheggi P1 e P3 e previa convenzione con il Comune è consentita la realizzazione di autorimesse interraste di uso pubblico e/o privato.

Tali autorimesse dovranno:

- essere completamente interraste e poste al di sotto di quelle relative alle dotazioni P1 e P3 esistenti;

9. Le autorimesse interraste sono realizzabili in qualsiasi zona o sottozona del PRG, fatte salve le precisazioni contenute negli articoli relativi a ciascuna di esse, ad eccezione delle zone destinate a verde attrezzato, attrezzature scolastiche, verde urbano e territoriale, e delle zone agricole di cui agli artt. seguenti.

Art. 11.4 Disciplina del verde

1. Le presenti norme distinguono le seguenti categorie di verde:

V1 verde pubblico;

V3 verde privato.

2. Il verde V1 rappresenta le aree che il PRG destina a verde pubblico o di uso pubblico a diretto servizio degli insediamenti. Tali aree sono individuate graficamente negli elaborati del PRG col simbolo "VA" (verde attrezzato) ovvero "VS" (verde per lo sport).

Ove espressamente attribuito ai singoli usi di cui all'articolo 11.2, il verde V1 va inteso quale dotazione ulteriore rispetto al verde individuato graficamente negli elaborati del PRG.

Nelle zone soggette a piano attuativo, quest'ultimo definirà la localizzazione del verde V1 sulla base dei seguenti standards minimi:

- mq. 40/100 di Se per l'uso U11 (terziario concentrato);
- mq. 60/100 di Se per l'uso U15 (commercio concentrato)
- mq. 10/30 di Se per tutti gli altri usi.

3. Il verde V3 rappresenta le aree da destinare a verde privato all'interno dei singoli lotti. Tali aree non sono indicate negli elaborati grafici del PRG.

TITOLO III REGIMI URBANISTICI

Art. 12 Regimi Urbanistici - operatività

1. I regimi urbanistici quale risultanti dalle modalità di intervento e delle modalità d'uso previste, disciplinano le modalità di attuazione del Piano nelle diverse zone e costituiscono il presupposto per la richiesta di titoli abilitativi alla trasformazione urbanistica e/o edilizia dei suoli.
2. Nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti gli interventi previsti dal PRG si attuano mediante Permesso di Costruire e SCIA quando riguardano zone già urbanizzate, altre zone assimilabili indicate dalle presenti norme, e operazioni recupero e trasformazione di edifici esistenti; negli altri casi si attuano invece mediante strumenti urbanistici concertati, di iniziativa pubblica e privata.

Art. 13 Caratteristiche degli interventi nelle zone ad attuazione diretta

1. Gli interventi ad attuazione diretta possono essere effettuati attraverso l'ottenimento del titolo abilitativo nelle zone residenziali e/o produttive dei tessuti consolidati ed in quelle dei tessuti in via di formazione subordinatamente all'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal PRG e/o alla loro monetizzazione definita con specifico atto convenzionale del comune nel rispetto comunque delle soglie minime degli spazi a servizi.

Art. 14 Caratteristiche degli interventi nelle zone ad attuazione concertata

1. Gli interventi urbanistici preventivi ad attuazione concertata sono costituiti da:
 - piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
 - piani di recupero di iniziativa pubblica e privata;
 - piani di zona per l'edilizia economica e popolare;
 - piani per gli insediamenti produttivi;
 - piani di lottizzazione;
 - programmi integrati di intervento, di iniziativa pubblica e privata;
 - programmi di recupero urbano;
 - programmi di riqualificazione urbana.
2. Sono altresì sottoposti ad intervento preventivo ad attuazione concertata tutti gli interventi nelle zone di nuovo impianto.

TITOLO IV REGOLAZIONE dei REGIMI URBANISTICI dei SUOLI

Art. 15 Articolazione del territorio comunale in Sistemi, Ambiti e Zone

1. Il territorio comunale, soggetto per intero alle norme del PRG, è articolato nei Sistemi e Suoli descritti all'Art. 3, ulteriormente specificati negli Artt. 16 (SNA) e 27 (SleR) ed in Ambiti:
 - Naturali
 - Seminaturali
 - Agricoli
 - Urbani
 - Periurbani
2. Negli Ambiti di cui al comma precedente il presente PRG disciplina le modalità d'uso e le modalità di intervento nelle diverse zone urbanistiche individuate negli elaborati in scala 1: 5.000 e 1: 10.000 di cui all'art. 2
3. Le zone urbanistiche sono le seguenti:

Zone di Prevalente uso Naturalistico Ambientale

SIC e Zone di Protezione speciale
Zona di rispetto dell'ambiente fluviale
Zona di attenzione idraulica
Zona di attenzione geologica R3 – R4
Zona di rispetto Boschi
Vincoli paesaggistici
Zona di continuità ecologica
Caratteri identitari dell'Antropizzazione
Zone delle residenze a servizio dell'agricoltura
Zone agricole normali
Zone agricole speciali
Zone agricola delle serre e dei vivai
Zone con forestazione produttiva
Zone zootecniche
Zone agricole di valore paesaggistico ambientale

Zone di prevalente uso Residenziale

Zone sottoposte a PRPE
Zone caratterizzate da tessuti urbani consolidati e da armature urbane complete
Zone caratterizzate da tessuti urbani in formazione e/o da armature urbane incomplete
Zone di nuovo impianto urbano

Zone di prevalente uso produttivo

Zone artigianali di completamento
Zone artigianali di nuovo impianto
Zone artigianali dell'agglomerato dell'ASI
Zone dei servizi alle Imprese
Zone di riqualificazione ecologica

Zone Riservate all'Armatura Urbana

Zone dei Servizi generali di livello comunale
Zone delle Attrezzature urbane e del territorio
Zone delle Infrastrutture e rete e relativi nodi
Zone di rispetto

Capo 1

Art. 16 SNA - Sistema Naturalistico Ambientale – definizione

1. Il Sistema Naturalistico e Ambientale (SNA) è costituito da:
 - a) Ambiti Naturali, quali parti del territorio in cui le Unità Geomorfologiche Paesaggistiche e Ambientali sono caratterizzate dalla integrità degli habitat naturali e dalla loro continuità e/o relazionalità;
 - b) Ambiti Seminaturali, quali parti del territorio, originariamente costituite da Ambiti naturali, ridotti nella loro estensione ed integrità da processi di frammentazione dovuti all'antropizzazione;
 - c) Ambiti Agricoli, quali parti del territorio caratterizzate dall'uso agricolo e che partecipano alla continuità degli ecosistemi.
2. I suoli appartenenti al Sistema naturale (SNA) sono classificati negli elaborati da 2.1 a 2.e in relazione alla integrità degli ecosistemi ed alla diffusione dei processi di antropizzazione.
3. Il regime urbanistico dei suoli appartenenti al SNA è disciplinato negli elaborati da 3.1 a 3.4

Art. 17 Zone di Prevalente uso Naturalistico Ambientale

1. Sono zone di prevalente uso naturalistico ambientale sia le zone costituenti l'impianto idrogeologico, vegetazionale e paesaggistico per le quali si prevedono azioni di tutela e o riqualificazione sia quelle a destinazione agricola e zootecnica
2. I Parchi Urbani e Territoriali e i Boschi Urbani, le aree a verde pubblico attrezzato che garantiscono le dotazioni minime e sono ricompresi pertanto nell'armatura urbana, interagiscono con la rete ecologica e con l'intero SNA.

Art. 18 SIC e Zone di Protezione speciale

1. La zona SIC di Monte Pallano è destinata alla realizzazione di una riserva Naturale Integrata.
2. Qualsiasi intervento è subordinato alle procedure di valutazione di incidenza.

Art. 19 Zona di rispetto dell'ambiente fluviale

1. La zona di rispetto dell'ambiente fluviale interessa le aree occupate da specchi e da corsi di acqua e dalle relative aree golenali e dalle arginature, siano esse pubbliche o private.
2. Tale zona può essere destinata soltanto alle opere di sistemazione idraulica ed idrogeologica, nonché alle attività per il tempo libero, sempre che tali attività non prevedano costruzioni di alcun tipo.
3. La rappresentazione grafica di tale vincolo deve essere sottoposta a verifica prima del rilancio dei titoli abilitativi presso gli UU.PP competenti (Provincia); nel caso si riscontrino differenze, la porzione di territorio eventualmente non ricompresa da tale vincolo, acquisisce la destinazione d'uso dell'area contigua, nel caso di pluralità di usi si ritiene acquisita quella più vantaggiosa per la proprietà.

Art. 20 Zona di attenzione idraulica e disciplina delle acque reflue e dei pozzi

1. Le zone di attenzione idraulica sono vincolate al rispetto delle falde idriche superficiali o sotterranee.
2. Tali zone sono in edificabili con riferimento anche al progetto di Piano stralcio di Bacino DGR 1386/29.12.2004.

In tali zone non possono inoltre essere effettuate attività che:

 - a) comportino scarico di acqua di rifiuto putrescibile;
 - b) impieghino materiali di qualunque genere per la concimazione dei terreni;
 - c) permettano il pascolo o lo stazzo di animali.
3. E' fatto inoltre obbligo di richiedere e ottenere apposita autorizzazione preventiva dalla A.S.L. prima della escavazione di pozzi di qualunque genere e della apertura di cave di materiali nelle zone di cui sopra.
4. In tutte le parti del territorio comunale ricadenti al di fuori del perimetro del centro edificato interessate a processi di trasformazione insediativa e produttiva che prevedano sistemi di approvvigionamento idrico. di

scarico, ovvero di smaltimento dei rifiuti speciali devono essere rispettate le norme di legge e di regolamento nazionali, regionali, provinciali e comunali vigenti in materia.

In particolare:

- a) nelle aree non edificate di cui alle presenti norme non potranno essere rilasciati permessi di costruire e assentite DIA né certificati di edificabilità o di agibilità prima che sia stata realizzata la relativa rete nera ovvero idonei impianti di trattamento e smaltimento le cui caratteristiche saranno definite caso per caso in sede di rilascio di permesso di costruire;
- b) nelle aree produttive di cui alle presenti norme, ivi comprese quelle ricadenti all'interno del perimetro del centro edificato, la il permesso di costruire potrà essere rilasciate solo dopo che siano stati previsti ed autorizzati in via preventiva dalle amministrazioni competenti idonei impianti di trattamento e smaltimento in relazione alla classificazione delle acque reflue o dei rifiuti derivanti da attività umane o da cicli naturali.

Art. 21 Zona di attenzione geologica

1. Con riferimento alla Relazione geologica allegata al PRG si individuano le seguenti classi di intervento definite negli elaborati grafici da C1 a C5 allegati a detta Relazione, per le quali si riportano le prescrizioni:

a) classi A1 e A2 propensione al dissesto nulla o limitata

Nelle aree corrispondenti a tali classi, caratterizzate da propensioni al dissesto nulla o limitata, l'urbanizzazione è consigliata; quindi, sostanzialmente, si esprime un parere favorevole alla previsione di espansione urbanistica in tal zone.

Dovranno essere previste, in relazione alla tipologia e dimensione delle opere in progetto, le relative indagini, ponendo particolare attenzione al calcolo dei cedimenti .

In prossimità di corsi d'acqua, ogni valutazione di insediamento dovrà sottostare alle normative vigenti in tema di rischio idraulico, e in particolare, alle Norme di Attuazione del PSDA

b) Classe B propensione al dissesto media

Nelle aree corrispondenti a tale classe, caratterizzate da propensione al dissesto media, l'urbanizzazione è controllata e , come nel caso precedente, dovrà essere supportata da adeguate indagini, di conseguenza, si esprime un parere favorevole ma rigorosamente vincolato, in particolare, alla verifica di stabilità del versante, ante e post operam, da effettuare, a discrezione del progettista e motivandone la scelta, anche in condizioni "residue".

Ogni valutazione di insediamento dovrà sottostare alle normative vigenti in tema di rischio idrogeologico, e, in particolare, alle Norme di attuazione del PAI.

c) Classe C/ propensione al dissesto alta

Le zone cartografate sono caratterizzate da propensione al dissesto elevata, per cui, se ne sconsiglia l'urbanizzazione.

In ogni caso, qualora se ne volesse valutare l'idoneità alla realizzazione di manufatti e/o strutture, dovrà essere attentamente studiata la dinamica di versante, attraverso opportuni studi geomorfologici e geotecnici.

Gli interventi potranno essere consentiti solo se in accordo con le normative vigenti in tema di rischio idrogeologico, e, in particolare, con le Norme di Attuazione del PAI.

Nella Classe C, l'edificazione, non vietata in termini assoluti, in ragione delle caratteristiche geomorfologiche di tali aree, viene rigidamente regolamentata.

- 2) Nelle zone cartografate a colore rosso pieno, interessate da movimenti franosi di grande estensione (generalmente colamenti incanalati) allo stato attivo, non potrà essere consentito alcun intervento edilizio. Ciò in ragione, soprattutto, dell'accertato stato di attività di tali dissesti e alla sostanziale impossibilità, data l'entità delle masse in movimento, di poter realizzare interventi di consolidamento tali da garantire un ragionevole margine di sicurezza

Art. 22 Vincoli paesaggistici

1. Le zone interessate dai Vincoli e dalle norme prescrittive del vigente Piano Regionale Paesaggistico sono individuate nelle tav. 2.6 (Quadro Conoscitivo) del PRG e sono sottoposte ai regimi derivanti da detto Piano

Art. 23 Zona di continuità ecologica

1. Le zone di continuità ecologica esistenti devono mantenere i loro caratteri e non possono pertanto essere interessate da interventi volti alla loro utilizzazione per usi che determinano una ulteriore deframmentazione
2. Le zone di continuità ecologica di nuovi impianti interessate da usi agricoli devono garantire la continuità vegetazionale

Art. 24 Caratteri identitari dell'Antropizzazione

1. Per le abitazioni rurali esistenti, di potenziale valore storico e/o ambientale, indicate con apposito simbolo nelle Tavole del PRG, e comunque per le abitazioni rurali esistenti non oggetto del Piano attuativo predisposto a tal fine, le domande di permesso di costruire per interventi diversi dal restauro conservativo dovranno essere corredate da un'analisi dello stato di fatto, che evidenzii tutti gli eventuali elementi di valore storico riguardanti la tipologia, i caratteri architettonici ed i materiali, elementi che dovranno essere conservati dal progetto di intervento.
2. La conservazione documentata di tali elementi costituirà condizione necessaria per usufruire delle eventuali agevolazioni predisposte dall'Amministrazione Comunale per la conservazione del patrimonio storico rurale.
3. Il Piano attuativo predisposto dall'Amministrazione per le zone "R4" del PRG mantiene la propria vigenza.

Art. 25 - Zone Agricole

Si applicano le disposizioni di cui agli articoli 68, 69, 70, 71, 72 e 73 della Legge Regionale 18/1983 nel testo vigente, con i seguenti ulteriori parametri:

$H_{max} = 7.50$, $d_{min} = H$ comunque $= 5.00$ ml. dal confine e ml. 10.00 dai fabbricati; è consentita l'edificazione in aderenza, previa scrittura privata tra le parti registrata.

Art. 26 Zona di rispetto Paesaggistico-Ambientale

1. Le zone di rispetto paesaggistico-ambientale che interessano prevalentemente aree destinate all'agricoltura sono equiparate alle zone B del vigente Piano Regionale Paesaggistico

Capo 2

Art. 27 - SI Sistema Insediativo e Relazionale - definizione

1. I suoli appartenenti al sistema insediativo (SI) sono classificati in relazione alla natura dei processi di urbanizzazione ed allo stato della pianificazione vigente.
2. Il Sistema Insediativo esistente è costituito da:
 - a) Ambiti Urbani, quali parti del territorio identificabili con unità insediative urbane dotate di un'ideale armatura urbana;
 - b) Ambiti Periurbani, quali parti del territorio interessate da forme insediative esterne al PRG vigente.
3. Le categorie degli usi esistenti ricomprese all'interno del Sistema Naturalistico Ambientale (SNA) sono state definite, in relazione alle verifiche di compatibilità e coerenza svolte per l'elaborazione del presente Piano.
4. I suoli appartenenti al sistema insediativo (SI), corrispondono alle zone destinate dal Piano urbanistico vigente:
 - a) alla residenza,
 - b) alla produzione secondaria e terziaria,
 - c) alle attrezzature urbane e territoriali,
 - d) ai servizi,
 - e) alle infrastrutture;

la loro conferma nel presente Piano è stata subordinata a verifica di compatibilità

Art. 28 Zone di prevalente uso residenziale

1. Comprendono l'insieme delle aree destinate principalmente all'uso abitativo che, a seconda delle caratteristiche specifiche delle singole zone, può essere integrato da usi produttivi e di servizio come previsto dalle norme successive
2. Tali zone sono distinte in :
 - zone della città storica
 - zone dei tessuti urbani consolidati
 - zone dei tessuti urbani in via di formazione
 - zone di nuovo impianto

Art. 29 Zone della città storica sottoposte a PRPE

1. Sono le zone della città storica interne al perimetro del vigente PRPE.
2. All'intero del perimetro dei cui al comma 1 vigono le norme del PRPE.

Art. 30 Zone caratterizzate da tessuti urbani consolidati e da armature urbane complete

1. Le zone considerate dal presente articolo sono individuate all'interno del perimetro del sistema insediativo e relazionale nelle tavv. 2 del Quadro conoscitivo con una campitura grigio scura e con campitura rossa nelle tavv. 3 di progetto.
2. Le zone dei tessuti consolidati ricomprendono le ex zone R1a – R1b – R2 – R2.1 – R3 del vigente Piano.

Art. 31 Destinazioni d'uso ammesse nelle zone consolidate

1. Le zone dei tessuti consolidati sono destinate alla costruzione, ed alla ristrutturazione delle abitazioni e dei relativi servizi quali: autorimesse private e pubbliche, cantine, centrali termiche e tecnologiche, locali diversi di uso comune, con esclusione di stalle o altri ricoveri per animali.
2. Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) residenza e funzioni abitative in genere, con i relativi servizi, compresi i garages privati;
 - b) usi vari compatibili con la residenza su tutti i piani dell'edificio senza limitazioni al piano terra e primo e con un massimo fino al 20% della Su complessiva negli altri piani;

- c) attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita non superiore a quelle previste dal vigente piano commerciale per ogni zona (incrementabili della superficie destinata ad esposizione e deposito) e attività artigianali di servizio con superficie non superiore per unità produttiva a mq. 200 con esclusione delle lavorazioni rumorose, nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
 - d) esercizi pubblici, quali: ristoranti, bar, trattorie, osterie senza limitazioni, al piano terra e primo;
 - e) attività direzionali con superfici non superiori a mq. 200;
 - f) parcheggi pubblici e garages di uso pubblico;
 - g) servizi culturali e sociali con superficie non superiori a mq. 200;
 - h) attrezzature ricettive non alberghiere;
 - i) mostre ed esposizioni, depositi e magazzini, commercio all'ingrosso con superficie utile non superiore a mq 600.
3. Non sono consentite le attività incompatibili con la residenza quali industrie, allevamenti di animali, impianti sportivi motoristici, depositi di qualsiasi genere e tipo, a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.
 4. E' sempre facoltà del Sindaco opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta, dei movimenti di traffico indotti, della nocività e rumorosità, o per altro motivo, possono alterare, in modo dannoso l'equilibrio urbanistico della zona.
 5. Nel rispetto degli elementi rilevanti sotto il profilo storico, architettonico, tipologico consentito l'ampliamento una tantum della volumetria esistente, con un massimo del 10% per comprovate esigenze di adeguamento delle abitazioni alle normative tecniche ed igieniche vigenti; in alternativa è ammessa la ricomposizione dei volumi esistenti nei casi in cui ciò consenta di adeguare l'altezza a quella degli edifici circostanti. In presenza di più proprietà, gli interventi ammessi possono non riguardare l'intero edificio, purché al progetto sia allegata una dichiarazione di assenso di tutti i proprietari dell'edificio.

Art. 32 Modalità di Intervento nelle zone consolidate

1. Oltre alla ristrutturazione edilizia sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sui lotti liberi, con gli indici assegnati dal piano vigente nelle rispettive zone R1a – R1b – R2 – R2.1 – R3.
distanze dai confini = minimo di m.5
distanze dalle strade: Adeguamento all'allineamento preesistente solo nei casi in cui la nuova costruzione insista su un lotto i cui lati prospicienti la strada pubblica siano edificati, con un minimo assoluto di 3 metri.
Hmax delle fronti: come la zonizzazione del piano vigente
almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile
Tale zone sono individuate nelle tavole di piano e per esse sono valide le norme del vigente P.R.G. approvato nel 1999.
Le zone R.2.1. di nuova previsione sono normate come le zone R.2.2 ad esclusione dell'indice di fabbricabilità che per esse è pari a **0,8 mc/mq.**
2. Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti o condonati prima dell'adozione del nuovo PRG, è ammesso un incremento una tantum fino al 20%, con un massimo di 200 mc; per gli edifici con volume superiore a 2.000 mc l'incremento è fino al 10%; in ogni caso l'incremento è ammesso nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme. In particolare è consentito, entro tali limiti, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il tamponamento dei portici al piano terra. Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti o condonati prima dell'adozione del nuovo PRG, costituiti dal solo piano terra ed eventuale piano interrato o seminterrato, è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano non superiore a 130 mq. di superficie utile, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme, anche superando, in tal caso, i limiti precedentemente indicati.
3. In luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione possono essere cedute al Comune quote delle aree per servizi pubblici (piazze, parcheggi, etc.) previste dal PRG nell'ambito della stessa zona.

4. Ai fini dell'applicazione degli Indici e dei parametri le zone inserite dal presente piano in ampliamento rispetto al vigente PRG assumono le caratteristiche delle zone contermini. Nel caso di una pluralità di destinazioni contermini si assume quella più conveniente per la proprietà interessata.
5. In tutti gli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati prima dell'adozione del nuovo strumento urbanistico, è possibile estendere la superficie destinata a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive, entro il limite di superficie lorda del primo piano abitabile e per una altezza pari a quella già esistente.
6. Per tutte le zone di piano individuate dalle sigle RPA (Riferimento Piano Attuativo) o R3i, valgono le norme del piano o del progetto approvato; resta comunque valida la previsione del precedente comma 5.
7. Gli edifici individuati con l'asterisco nelle tavole di piano, rappresentano elementi di pregio del tessuto edificato, e su di essi sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo, consolidamento statico.
8. tutte le disposizioni contenute nel vigente Piano Commerciale, si intendono recepite dalle presenti norme.
9. Sia per gli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati prima dell'adozione del nuovo P.R.G., sia per le nuove costruzioni edificate nell'ambito dei tessuti consolidati, è consentito realizzare al piano terra dell'edificio o nel sottosuolo del lotto di pertinenza garages, autorimesse singole o collettive entro il limite massimo di 40 mq ogni 100 mq di Superficie Edificata, di altezza non superiore a ml 2.40, in tal caso tali superfici non verranno computate per il calcolo della superficie edificata e quindi escluse dal calcolo della volumetria. Entro i suddetti limiti è consentita la realizzazione dei garages in deroga di cui all'art. 9 della L. n. 122 /1989

Art. 33 Zona 'R1a' (totalmente edificata)

E' indicata col simbolo R1a/i, dove 'i' è il numero che esprime l'If (Indice di fabbricabilità fondiaria) massimo consentito: con i=1= 1mc/mq, i=2=1,5mc/mq, i=3=2mc/mq i=4=2,5mc/mq e i=5=3mc/mq; essa comprende l'insieme delle aree edificate a prevalente destinazione residenziale nelle quali si intende esaurita la capacità insediativa.

Modalità d' intervento: intervento diretto (nelle zone di pertinenza, mediante Scheda Progetto). Resta tuttavia facoltà dell'Amministrazione Comunale assoggettare talune aree di tale zona a Piano attuativo per conseguire particolari finalità di assetto e di recupero.

Tipi di intervento: NC, R (MO, MS, REL, REG, DR)

Regole per l'intervento: gli interventi di REG e DR non potranno superare l'If prescritto per le singole zone (1/1,5/2/2,5/3 mc/mq) e dovranno rispettare i seguenti ulteriori vincoli:
 Hmax = pari all'H preesistente se questa è maggiore di 4 piani fuori terra;
 pari a 14,00 ml. se l'H preesistente è minore di 14,00 ml.
 d min = distanza dai confini 5,00 mt.; 10,00 mt. tra fabbricati con pareti finestrate.

Art. 34 Zona 'R1b' (parzialmente edificata, areale)

E' indicata col simbolo R1b/i, dove 'i' è il numero che esprime l'If (Indice di fabbricabilità fondiaria) massimo consentito: con i=1=1mc/mq, i=2=1,5mc/mq, i=3=2mc/mq i=4=2,5mc/mq e i=5=3mc/mq; essa comprende l'insieme delle aree parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale con configurazione areale.

Modalità d' intervento: intervento diretto. Resta tuttavia facoltà dell'Amministrazione Comunale assoggettare talune aree di tale zona a Piano attuativo per conseguire particolari finalità di assetto e di recupero.

Tipi di intervento: NC, R (MO, MS, REL, REG), DR

Regole per l'intervento: E' consentita l'edificazione nei lotti liberi;
 gli interventi di MO, MS e REL non potranno superare l'If preesistente;
 gli interventi di NC, REG e DR non potranno superare l'If prescritto per le singole zone (1/1,5/2/2,5/3 mc/mq) e dovranno rispettare i seguenti ulteriori vincoli:
 L min = 500 mq.

Hmax = 14,00 ml.; pari all'H preesistente, in interventi di R
d min = 5 ml dai confini e 10 ml dai fabbricati esistenti, in interventi di NC e DR.

Art. 35 Zona 'R2' (parzialmente edificata, lineare)

E' indicata col simbolo R2/i, dove 'i' è il numero che esprime l'If (Indice di fabbricabilità fondiaria) massimo consentito: con $i=2=1,5mc/mq$; essa comprende l'insieme delle aree parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale con andamento lineare lungo le strade.

Modalità d' intervento: intervento diretto (nelle zone di pertinenza, mediante Scheda Progetto). Resta tuttavia facoltà dell'Amministrazione Comunale assoggettare talune aree di tale zona a Piano attuativo per conseguire particolari finalità di assetto e di recupero.

Tipi di intervento: NC, R (MO, MS, REL, REG), DR

Regole per l'intervento: per interventi di R e DR:

If = 1,5 mc/mq

Hmax = pari a quella preesistente.

Per gli interventi di NC, che sono consentiti nei lotti liberi che dispongono di affaccio su strada di PRG;

con $i = 2 = 1,5 mc/mq$:

L min = 500 mq.

If = 1,5 mc/mq

Hmax = 12,00 ml.

d min = 5 ml. dai confini e 10 ml. dai fabbricati esistenti.

In caso di accordo tra frontisti i nuovi fabbricati potranno essere costruiti a contatto, usufruendo anche di un premio del 25% rispetto alla cubatura massima risultante dall'applicazione dell'If.

Art. 36 Zone caratterizzate da tessuti urbani in formazione e da armature urbane incomplete

1. Le zone caratterizzate da tessuti urbani in formazione sono generalmente dotate delle opere di urbanizzazione
2. Le zone dei tessuti urbani in formazione anche all'esterno del perimetro del PRG vigente nelle quali non è completa la realizzazione delle armature urbane vengono attuate ad intervento diretto previa stipula di specifica convenzione che impegna i soggetti attuatori alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti:
3. L'Amministrazione comunale provvederà alla verifica dello stato di completezza delle opere di urbanizzazione in sede di rilascio del permesso di costruire

Art. 36.1 Destinazioni d'Uso nelle zone in formazione

1. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 31

Art. 36.2 Modalità di Intervento nelle zone in formazione

1. Valgono Indici e parametri così come definiti all'art. 32

Art. 36.3 Piani attuativi in corso di attuazione

1. Nelle aree , oggetto di piani di lottizzazione e di P.E.E.P. (indicate col simbolo R3i, dove 'i' è la lettera che esprime la modalità d'intervento con $i=a=P.E.E.P.$ e $i=b=lottizzazione\ convenzionata$), regolate da convenzioni approvate dal Consiglio Comunale, perimetrate nella cartografia di Piano, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nel P.E.E.P. o nel Piano di lottizzazione vigente, fino alla data di scadenza di questi piani, eventualmente prorogata con motivata deliberazione del Consiglio Comunale. Successivamente alla scadenza dei piani di lottizzazione o dei

piani attuativi pubblici e/o privati, le aree eventualmente inedificate o per le quali non sia stato richiesto il permesso di costruire, saranno asservite — previo procedimento di esproprio - all'edilizia già realizzata e dovranno essere usate ad integrazione delle attrezzature di sosta e di parcheggio e di verde attrezzato al servizio dei residenti. Qualora non risultasse la necessità di tale integrazione, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare il permesso di costruire, nei limiti fissati dalla convenzione scaduta, dietro pagamento degli oneri e dei contributi relativi.

Tale procedura può comunque essere adottata anche per i piani attuativi pubblici e/o privati adottati e mai approvati.

2. I lotti non edificati nelle lottizzazioni la cui convenzione è già scaduta alla data adozione del presente PRG potranno essere edificati secondo i limiti previsti nel piano di lottizzazione a suo tempo approvato, con l'obbligo del pagamento anche degli oneri di urbanizzazione primaria in ragione del 50%, tenuto conto del notevole lasso di tempo intercorso e degli eventuali oneri che il Comune sopporta per effetto della manutenzione e gestione delle opere di cui si tratta. Per cause motivate, entro lo stesso termine di 5 anni, sono anche ammesse varianti al progetto originario di lottizzazione. La relativa convenzione regolerà tutti gli aspetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria non ancora realizzate o da realizzare per le sopravvenute
3. I lotti e le porzioni di area che, seppure ricompresi all'interno delle zone non hanno partecipato alla formazione del piano di lottizzazione, o PEEP, o attuativo in genere, possono essere oggetto di permesso a costruire, previo convenzionamento che regoli la realizzazione delle opere di urbanizzazione o, in caso di impossibilità, la monetizzazione delle quote di cessione di pertinenza.
4. I parametri applicabili saranno quelli della zona di riferimento.

Art. 37 Zone di nuovo impianto urbano

1. Il PRG prevede due tipologie di aree di nuovo impianto:
 - Aree (Tipo A) prevalentemente residenziali che completano il sistema insediativi esistente da attuare attraverso forme perequative
 - Aree (Tipo B) con funzioni non solo residenziali che devono integrare quote di residenza con altre funzioni che il piano propone.

2. Nelle zone di tipo A il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione da parte dei proprietari interessati previa approvazione di piano di lottizzazione; con la stipula della convenzione sarà ceduto al Comune all'interno del perimetro della zona una superficie nella misura minima del 20% della ST (superficie territoriale) da destinare ad edilizia sociale (peep) per le zone di colore giallo dal numero 1 al numero 10, per le restanti zone gialle la percentuale da cedere al Comune è pari al 10%, con possibilità di monetizzare tali superfici. Qualora entro cinque anni dall'entrata in vigore del presente Piano non sia stata stipulata tale convenzione, il Comune può decidere l'applicazione dell'art. 26 della L.R. 18/1983 (comparto edificatorio), e quindi espropriare l'intera zona o quote di essa, riassegnando le parti edificabili ai proprietari interessati che ne facciano richiesta, ad un prezzo commisurato all'edificabilità assegnata, secondo i valori di mercato della zona, o utilizzandole per edilizia sovvenzionata/ convenzionata.

Tali zone A possono anche essere attuate per sub-comparti aventi superficie minima pari ad almeno Ha 1,00 da concordare con l'Amministrazione.

3. Nelle zone di tipo B l'attuazione avviene attraverso la presentazione di un Programma integrato ai sensi dell'art. 31/bis della L.R. 18/1983 come modificata e integrata dalla L.R. 70/1995 con una destinazione prevalente (minimo 50% delle superfici utili previste) così come di seguito specificato.

Comparto 1 – (PI n° 8- Saletti):	Destinazione Artigianale-commerciale, pari al 100% con cessione al Comune di una superficie pari al 20%, con possibilità di monetizzare tali superfici
----------------------------------	--

Comparto 2 – (PI n° 3 Piana Sant'Antonio):	Destinazione Sportivo-Ricreativa al 50% con cessione al Comune di una superficie pari al 20%, con possibilità di monetizzare tali superfici
--	---

Comparto 3 – (PI n° 12- Cona): Destinazione Turistico - Ricettiva, minimo 30%

Comparto 4 – (PI n° 16- Fonte Cicero): Destinazione Residenziale - Ricreativa, minimo 30%

Comparto 5 – (PI n° 20- ex ferrovia): Destinazione Residenziale – Sportiva, minimo 40%

Per i comparti 3, 4 e 5, all'atto della stipula della convenzione per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento sarà ceduta al Comune una quantità di superficie minima del 25% della S.T. (superficie territoriale) che sarà destinato a servizi, attività sportive o edilizia sociale.

Tali zone B possono anche essere attuate per sub-comparti aventi superficie minima pari ad almeno Ha 1,00 da concordare con l'Amministrazione.

4. Tutte le aree comprese all'interno del perimetro del comparto (sia per i comparti di tipo A che di tipo B) contribuiscono al calcolo del volume edificabile con l'applicazione di un indice di edificabilità territoriale di 1 mc/mq, con esclusione delle aree di proprietà pubblica (piazze, strade, servizi) eventualmente incluse nel suddetto perimetro. La volumetria risultante dal calcolo delle superfici dovrà essere utilizzata solo nell'ambito delle zone contrassegnate nelle tavole con la specifica simbologia .
5. I privati interessati possono proporre modifiche alle indicazioni del piano, a parità di volumi complessivi e purché le destinazioni d'uso siano compatibili con quelle ammesse nella zona, eventualmente richiedendo l'attuazione parziale delle previsioni di zona; possono inoltre proporre modifiche ulteriori, mediante presentazione di un Programma Integrato, di cui alla L.R. 70.95.
6. Ove per le aree di tipo B i soggetti proprietari non presentino entro tre anni dell'approvazione del presente PRG il previsto Programma Integrato l'Amministrazione Comunale (potrà procedere) alla costituzione di una STU ai sensi della legislazione vigente per il conseguimento degli obiettivi del Piano.
7. Eventuali altri Programmi Integrati, esterni o parzialmente esterni al perimetro del Sistema Insediativo e Relazionale definito del presente PRG, proposti da privati nelle fasi delle osservazioni o nelle fasi attuative del Piano, verranno valutati in termini di coerenza con l'assetto previsto dal Piano dei Servizi e di compatibilità con il Quadro conoscitivo di cui agli elaborati n. 2 dell'art. 3.
8. Gli edifici privati esistenti alla data di adozione della presente variante al P.R.G., ubicati all'interno delle aree di cui ai precedenti commi, con le relative pertinenze catastali, possono essere esclusi dalle procedure del presente articolo, e per essi sono consentiti gli interventi previsti per le zone R 2.2 con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,5 mc/mq. Si specifica che nell'ipotesi di cui al punto precedente le relative superfici catastali non concorrono alla formazione della superficie territoriale.
9. Per i comparti di tipo A valgono le seguenti prescrizioni:
Hmax = 14,50 mt
numero max piani abitabili fuori terra = 4 (quattro)
distacco minimo dal ciglio stradale = 5 (cinque) mt.
distacco minimo dai confini = 5 (cinque) mt.
distacco minimo tra fabbricati = 10 (dieci) mt.
dotazione minima di standard 24 mq/abitante così ripartiti:
- verde 16 mq/abit.
- parcheggi 6 mq/abit.
- interesse comune 2 mq/abit.
10. Per i comparti di tipo B valgono le prescrizioni previste dalle normative vigenti in materia.

Art. 38 Zone di prevalente uso produttivo

1. Comprendono l'insieme delle aree destinate alla produzione artigianale e industriale nonché alla residenza per il conduttore e si distinguono in:
 - Zone artigianali di completamento
 - Zone artigianali di nuovo Impianto
 - Zone dell'agglomerato dell'ASI

Art. 39 Zone artigianali di completamento

1. Comprendono le aree parzialmente edificate destinate prevalentemente all'artigianato ed alla piccola industria, con possibilità di destinare parte della edificazione alla residenza. E' indicata con i simboli PI1.a e PI1.b nelle tavole del PRG.
2. E' previsto l'intervento diretto. Resta tuttavia facoltà dell'Amministrazione Comunale assoggettare talune aree di tale zona a Piano Attuativo per conseguire particolari finalità di assetto e di recupero.
3. E' consentita l'edificazione nei lotti liberi gli interventi non potranno superare l'Uf di 0,50 mq/mq e dovranno rispettare i seguenti ulteriori vincoli:

Hmax = non superiore a 8,00 ml. Nel caso di specifiche esigenze produttive non superiore a 10,00 ml. per interventi di NC; altezze superiori sono consentite solo se asservite a esigenze tecnologiche particolari;

obbligo di messa a dimora di alberature di alto fusto nella misura minima di 3 piante ogni 200 mq di Sf ineditata, di cui almeno un terzo sempreverde

Alloggi di servizio con un massimo di mq 300 su due unità abitative per artigiani che operano nell'edificio

Per la zona artigianale-commerciale di Via A. Gramsci (di fronte il cimitero) è ammesso un aumento del 20% della parte residenziale oltre ai 300 mq. di cui sopra.

4. per la qualità ambientale dell'intervento ci si riferisce al DLGs n. 192/05 e al DPR n. 59/09

5. Per tali zone valgono le seguenti prescrizioni:

Usi principali: U08 (artigianato produttivo);

U09 (industria);

U14 (artigianato di servizio).

Usi complementari: U01 (residenziale), per una Se non superiore al 40% della Se complessiva della singola unità produttiva insediata; e, nel caso di piccole unità, per una Se sufficiente a realizzare un'abitazione per i conduttori dell'unità stessa, comunque con una volumetria massima non superiore a 1.000 mc.

U12 (commercio diffuso);

U13 (pubblici esercizi);

U16 (commercio all'ingrosso e magazzinaggio merci).

Tipi d'intervento: NC, R.

dmin = dai confini 5 ml. e dai fabbricati esistenti 10 ml.

Art. 40 Zone artigianali di nuovo impianto

1. Comprende le aree inedificate destinate prevalentemente all'artigianato ed alla piccola industria nonché alla residenza per il conduttore. E' indicata con il simbolo PI1.c nelle tavole del PRG
2. E' previsto l'intervento diretto limitatamente agli insediamenti esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. altrimenti Piano attuativo (PAP, Lottizzazione convenzionata).

Uf = 0,50 mq/mq

Hmax = ml 10,00; altezze maggiori sono consentite solo se asservite a esigenze tecnologiche particolari;

obbligo di messa a dimora di alberature di alto fusto nella misura minima di 3 piante ogni 200 mq di Sf ineditata, di cui almeno un terzo sempreverde.

Alloggi di servizio con un massimo di mq 300 su due unità abitative per artigiani che operano nell'edificio.

3. Per la qualità ambientale dell'intervento ci si riferisce al DLGs n. 192/05 e al DPR n. 59/09

4. Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili (usi principali) la superficie da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluso le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
5. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, (usi complementari) a 100 mq. di superficie lorda di pavimenti di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq, di spazi pubblici, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà da destinare a parcheggi, in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della Legge n° 765/1967 che generato l'art. 41 sexies della L 17.8.1942 n. 1150.

Art. 41 Zone dell'agglomerato dell'ASI

1. Gli interventi in tale zona sono soggetti alla disciplina del Piano Regolatore Territoriale del Consorzio per l'Area di Sviluppo industriale della Val di Sangro.
2. Per le costruzioni residenziali esistenti è consentito l'ampliamento una tantum nella misura del 30% del volume lordo esistente, e comunque fino ad una volumetria massima non superiore a 800 mc, nei limiti delle distanze dai confini e tra i fabbricati stabiliti dalle norme del C.C.
L'ampliamento una tantum del presente articolo sarà concesso solo ove previsto nel vigente piano regolatore dell'ASI SANGRO.

Art. 42 Zona dei Servizi alle imprese

1. La zona dei servizi alle imprese, individuata con la sigla SI sulla cartografia di piano, è destinata alla realizzazione di uffici banche, centri congressi ed espositivi, attrezzature ricettive e ricreative, pubblici esercizi, commercio con esclusione del commercio all'ingrosso
2. E' previsto l'intervento diretto con indice di fabbricabilità 2 mc/mq con realizzazione di parcheggi nella misura prevista per le specifiche destinazioni. Oltre alla realizzazione di un alloggio di servizio per un max di mq 150 netti ed ai seguenti parametri urbanistici:
 - L min = 500 mq.
 - Hmax = 12,00 ml.
 - d min =5 ml. dai confini e 10 ml. dai fabbricati esistenti.

Capo 3

Art. 43 AU Armatura Urbana e Territoriale /definizione

1. La Armatura Urbana e Territoriale è costituita da:
 - a) le reti infrastrutturali
 - b) le attrezzature territoriali di interesse collettivo ;
 - c) le attrezzature urbane di interesse collettivo (Art. 47 1.2.3.4);
 - d) i servizi locali (Art. 44-45-46);
2. Sono prestazioni essenziali dell'armatura urbana, quale sistema delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature:
 - a) il livello quantitativo e qualitativo, idoneo a soddisfare le esigenze dei cittadini e quelle degli utenti, in termini di funzionalità, adeguatezza tecnologica ed economia gestionale;
 - b) l'accessibilità al sistema ed alle sue parti, con particolare attenzione alle categorie meno favorite, la sua piena fruibilità e sicurezza;
 - c) la qualità ambientale che il sistema deve garantire in termini di: riduzione dell'impatto delle infrastrutture della mobilità sul sistema naturale; tutela e valorizzazione della continuità ecologico-vegetazionale; riduzione delle aree non permeabili in ambito urbano.
3. I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica comunale concorrono alla realizzazione delle armature urbane e territoriali .
4. I Bilanci Urbanistici di cui all'art. 6 considerano lo stato di attuazione dell'armatura urbana e territoriale come indicatore dell'efficacia della pianificazione territoriale ed urbanistica.
5. I Programmi triennali delle OOPP sono elaborati in riferimento allo stato di attuazione della armatura urbana e territoriale.
6. Le Armature urbane sono di norma realizzate con modalità perequative, in rapporto alla disponibilità dei suoli e con modalità concorrenziali in riferimento ai soggetti attuatori.
7. La dotazione minima complessiva dei servizi, prevista ai sensi del D.M. n.1444 del 2/04/68, costituisce la quantità minima di aree riservate al soddisfacimento delle prestazioni di cui al comma 2.
8. L'articolazione dei servizi, in riferimento alle specifiche esigenze locali ed alle indicazioni dei PTCP, viene definita in relazione allo stato degli indicatori urbanistici e ambientali ed agli obiettivi che il piano si propone in coerenza con le risorse disponibili attraverso il Piano dei Servizi di cui all'art. 45, 45.1, 46.

Art. 44 Servizi generali di livello comunale

1. Comprendono l'insieme delle aree destinate alla erogazione dei servizi pubblici o di interesse pubblico a livello di quartiere e sono disciplinate dai seguenti articoli
È sempre consentita la residenza di servizio limitatamente alla Sup. utile di 150 mq.

Art. 44.1 Servizi della scuola dell'obbligo

E' indicata col simbolo AS.i e comprende parti del territorio già utilizzate o utilizzabili per complessi relativi ai vari cicli dell'assistenza all'infanzia e dell'istruzione dell'obbligo.

In tale zona l'indice numerico i, varia da 1 a 3 ed indica:

AS.1 zona per asili nido e scuole materne

AS.2 zona per scuole elementari

AS.3 zona per scuole medie inferiori.

Usi: scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori

Modalità di intervento diretta: Indice fondiario : 3 mc/mq

H max : 8 ml

distanze: come da c.c.

Art. 44.2 Servizi collettivi di base

E' indicata col simbolo AC e comprende l'insieme delle aree destinate alle attrezzature di cui al D.M. 1444/68 art. 3/b escluse quelle per il culto religioso di cui appresso

Usi: asili nido, commercio diffuso, socio sanitario di base

Modalità di intervento diretta: **Indice fondiario:** 3 mc/mq

H max : 8 ml

distanze: come da c.c.

Art. 44.3 Verde Pubblico

1. Le aree destinate a Verde pubblico sono indicate con la sigla VP nelle tavole del PRG

Usi principali: verde pubblico di livello locale

Usi secondari: attrezzature ricreative minori

Modalità di intervento: solo strutture precarie e rimovibili

- La SU degli interventi di cui sopra sarà stabilita con apposita convenzione tra comune e operatore e commisurata alle esigenze minime di attrezzatura della zona.

Art. 44.4 Verde pubblico attrezzato per il gioco o lo sport

1. Le aree destinate a verde attrezzato per il gioco sono indicate con il simbolo VA nelle tavole del PRG e garantiscono la destinazione del verde locale e o di quartiere; le aree destinate a verde per lo sport sono indicate con il simbolo VS nelle tavole del PRG.

2. le aree destinate alla pratica sportiva di livello locale e o di quartiere sono indicate con il simbolo VS nelle tavole del PRG:

Usi principali: VA: parchi, giardini attrezzati per le attività all'aperto
solo attrezzature provvisorie

VS: sport di base

- indice $U_f = 0,10$ mq/mq

- $H_{max} = 7,00$ ml

Per la zona destinata a verde sportivo in località Soringello

- indice $U_f = 0,50$ mq/mq

- $H_{max} = 10,00$ ml

3. E' consentita la realizzazione di un alloggio per il custode e/o titolare fino ad un massimo di mq. 150 lordi.

4. Per le aree a verde privato per il gioco e lo sport si applicano le norme di cui al presente articolo.

Art. 44.5 Zona per il verde di arredo

E' indicata col simbolo "V" e comprende le aree verdi ubicate in strade, piazze ed altri spazi pubblici, ed aventi una preminente funzione decorativa e di igiene ambientale. Tali aree non sono computate nelle aree verdi richieste a copertura degli standard minimi.

Art. 44.6 Zona per il verde di rispetto ambientale

E' indicata col simbolo "VR" nelle tavole del PRG e comprende quelle aree all'interno dei perimetri di alcune zone residenziali, aventi la funzione di esercitare un filtro ambientale.

Le aree a verde di rispetto ambientale hanno destinazione d'uso prevalentemente a giardino, a verde privato secondo i casi e le localizzazioni; sono inedificabili e vincolate alla sistemazione ambientale tramite messa a coltura con essenze arboree di tipo idoneo a sviluppare una funzione di filtro.

Art. 44.7 Zone a verde dei vivai

E' indicata col simbolo "VIV" nelle tavole del PRG e comprende quelle aree nelle quali è ammessa la realizzazione di impianti per la coltivazione vivaista finalizzata anche al commercio.

In tali aree è consentita la sola realizzazione di serre stagionali finalizzate alla coltivazione floro-vivaistica..

Art. 44.8 Parcheggi Pubblici

1. I parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:

P 1. parcheggi di urbanizzazione primaria;

P2. parcheggi di pertinenza a servizio esclusivo degli usi previsti.

2. Lo standard è espresso in mq. di superficie, comprensiva degli spazi di sosta e di manovra, in rapporto alla superficie utile (Sa), ovvero alla superficie fondiaria (Sf), destinate all'uso, e comunque non può risultare inferiore a mq. 25 (1 posto macchina).

3. Qualora vengano adottate particolari tecnologie per il compattamento delle auto lo standard si intende soddisfatto quando sarà assicurato un numero di posti macchina pari ad un venticinquesimo (1/25) della superficie prescritta.

4. L'entità dei parcheggi P1 e P2 è fissata, nelle presenti norme, in rapporto ai diversi usi del territorio ed in funzione del tipo di intervento.

5. I parcheggi P1 sono quelli necessari a soddisfare esigenze elementari di mobilità e di sosta e, in quanto opere di urbanizzazione primaria costituiscono condizione per il rilascio della concessione.

I parcheggi P1 sono parcheggi pubblici o di uso pubblico, le cui aree vanno rese disponibili per l'uso pubblico, ovvero cedute gratuitamente al Comune.

Le aree per i parcheggi P1 indicate negli elaborati grafici del Prg con il simbolo "P", concorrono alla dotazione di cui al DM 1444/68 (standard urbanistici). Non vi sono comprese le aree di parcheggio relative alle zone sottoposte a piano attuativo che peraltro provvederà al loro dimensionamento e localizzazione.

I parcheggi P1 possono essere autorizzati anche su più piani nel sottosuolo.

L'operatore che realizzi superficie coperta di parcheggio di tipo P1 in eccedenza rispetto a quanto richiesto dalle presenti Norme avrà diritto ad un 'premio' di Su pari alla metà della superficie di parcheggio realizzato in eccedenza e non maggiore del 10% della Su totale consentita.

6. I parcheggi P2 sono quelli necessari a soddisfare le esigenze di parcheggio privato, e debbono essere ricavati al coperto, o allo scoperto in adiacenza all'edificio.

La dotazione di parcheggi nelle zone di cui deve essere pari alla somma delle dotazioni prescritte.

Gli interventi di Demolizione e Ricostruzione sono subordinati alla realizzazione di archeggi di tipo P2 in misura pari a quanto prescritto per gli interventi di nuova costruzione .

Detta superficie di parcheggi dovrà essere piantumata con almeno un albero sempreverde per ogni 40 mq.

Nel caso di impossibilità a ricavare la superficie di parcheggio P2 all'interno del lotto pertinente all'intervento, è consentito ricavarla in lotti adiacenti o frontisti mediante apposite convenzioni tra proprietari.

7. In aggiunta ai parcheggi P1 e P2 e previa convenzione con il Comune è consentita la realizzazione di autorimesse interrate di uso pubblico e/o privato.

8. Tali autorimesse dovranno essere completamente interrate e poste al di sotto di quelle relative alle dotazioni P1 e P2 esistenti;

Le autorimesse autorimesse interrate sono realizzabili in qualsiasi zona o sottozona del PRG, fatte salve le precisazioni contenute negli articoli relativi a ciascuna di esse, ad eccezione delle zone destinate a verde attrezzato, attrezzature scolastiche, verde urbano e territoriale, e delle zone agricole.

Art. 45 - Piano dei Servizi. Zone confermate e zone integrate

1. In ragione del livello di attuazione del P.R.G. vigente e del mutato assetto socio-demografico della compagine comunale, il sistema dei servizi sociali (standards urbanistici) viene adeguato attraverso uno specifico Piano dei Servizi, che ne ridefinisce il disegno, individuando rispettivamente:
 - a) le **zone confermate** cioè le zone destinate dal PRG a verde pubblico a parcheggi pubblici, servizi pubblici, per le quali in relazione all'intero quadro di riassetto del sistema dei servizi pubblici è stata confermata la destinazione pubblica secondo l'individuazione riportata negli elaborati grafici e che pertanto vengono confermate nelle destinazioni originarie - nel quadro delle possibilità di rotazione degli usi già previste dalle norme vigenti e nel rispetto della dotazione qualitativa e quantitativa minima di standard complessivo, prevista per ciascuna zona e sub zona urbanistica, nel piano dei servizi.
 - b) le **zone integrate** che vengono sottoposte a specifica procedura attuativa attraverso le Schede Urbanistiche di dettaglio di cui all'art. 45.1.
2. Per le zone di servizio integrate, sottoposte a specifica programmazione attuativa, si applicano le norme di cui ai successivi articoli.
3. Per le zone confermate e per i servizi esistenti si fa, comunque, riferimento alle individuazioni catastali di cui al P.R.G. vigente.
4. Il Piano dei servizi, nei suoi contenuti programmatici, rispetto al quadro rinnovato della domanda, nelle variazioni complessive e di assetto urbanistico effettuate, nelle nuove modalità attuative introdotte, rappresenta la più appropriata motivazione del nuovo — e diverso — sistema dei vincoli, che viene introdotto con il presente provvedimento e reiterato solo in taluni casi limitati, confermando le destinazioni del P.R.G. vigente.

Art. 45.1 - Zone di servizio ad attuazione integrata. Modalità.

In tali zone è previsto l'intervento mediante piani attuativi ad iniziativa pubblica o privata convenzionati.

1. In ragione delle caratteristiche delle zone di servizio ad attuazione integrata e del contesto urbanistico di appartenenza, sono previste diverse casistiche attuative A, B e C, riportate nelle specifiche Schede.
2. Ai proprietari delle aree corrispondenti alle zone integrate, di cui al precedente articolo, meglio individuate nelle specifiche schede urbanistiche, singoli o riuniti in consorzio, comunque rappresentativi del 100% della proprietà, è data facoltà di proporre - attraverso specifico Atto d'Obbligo, regolarmente registrato, da produrre al Sindaco - una particolare procedura attuativa.

Tale Atto contiene:

- a) l'impegno a cedere gratuitamente al Comune, o a prezzi predeterminati (solo caso C), il 50% delle aree in oggetto, riservato alle destinazioni di P.R.G. per standards urbanistici e - nei casi specifici individuati nelle Schede di tipo C - a Edilizia Residenziale Pubblica, a fronte dell'utilizzo direttamente da parte dei medesimi proprietari, del restante 50%, di norma per usi residenziali integrati, ivi comprese le attrezzature ricettive in senso lato (case per anziani etc.) ed alberghiere;
- b) planivolumetrico con le tipologie edilizie.

Nel suddetto Atto d'Obbligo, tutti gli adempimenti conseguenti, quali frazionamenti, cambi di proprietà, oneri fiscali, sono fissati integralmente a cura e spese delle proprietà proponenti.

Tale facoltà, data ai proprietari, si può esercitare fino a cinque anni dall'approvazione del presente P.R.G. Decorso tale termine senza che sia stata avanzata alcuna proposta di Atto d'Obbligo da parte delle ditte proprietarie, il vincolo a servizi si intende motivatamente reiterato, con le destinazioni d'uso previste dal presente Piano dei Servizi, sull'intera area.

3. La capacità edificatoria territoriale prodotta da ciascuna delle zone integrate di cui alle specifiche schede, con riferimento alla perimetrazione catastale in essa contenuta, fissata con un indice di utilizzazione territoriale Ut pari a 0,35 mq./mq., viene concentrata, fino ad una soglia di 0,25 mq./mq. in ogni specifica zona integrata, nella parte destinata dalle Schede ad usi privati.

Nel caso di realizzazione delle Attrezzature Ricettive definite al precedente comma gli interventi potranno usufruire di un premio di SU. aggiuntiva, pari a 0,2 mq/mq, calcolata sulla superficie fondiaria, riservata a tali usi, subordinatamente all'impegno, a mantenere la destinazione d'uso assentita, trascritto nella conservatoria degli atti immobiliari per un periodo di tempo corrispondente alla vigenza temporale del presente piano.

4. La residua capacità edificatoria territoriale di 0,10 mq./mq., calcolata sul complesso delle zone integrate, viene riservata per l'insediamento di quote di Edilizia Residenziale Pubblica, Agevolata o, in assenza di erogazioni pubbliche, Convenzionata. Tale capacità edificatoria ERP, viene concentrata nelle specifiche aree a ciò riservate, secondo quanto previsto nelle Schede Urbanistiche, in conformità a quanto indicato ai successivi commi, limitatamente alla sola casistica di tipo C.

5. Nei casi classificati di **tipo A**, l'intervento dei proprietari sul 50% delle aree riservate ad usi privati avviene attraverso rilascio del permesso di costruire con uno standard aggiuntivo di parcheggio pubblico, ricompreso nelle suddette aree riservate ad usi privati, fissato nella misura di 5 mq./30 mq. di Su, da cedere gratuitamente al Comune, individuati come P nelle specifiche Schede.

Il permesso di costruire individua la quota del 50% delle aree riservate a servizi pubblici di urbanizzazione secondaria da cedere gratuitamente, definisce la sistemazione di tutte le aree private, comprendente le aree riservate ai parcheggi pubblici aggiuntivi. In ciascuna zona integrata l'intervento privato è subordinato alla contemporanea realizzazione diretta, a carico dei concessionari, delle strade, dei parcheggi pubblici PI e delle altre opere di urbanizzazione primaria connesse, secondo quanto previsto nella specifica Scheda e nel relativo Atto d'Obbligo; interventi da realizzare e completare, prima della comunicazione di ultimazione lavori, con impegno garantito da polizza fidejussoria da assumere già negli Atti d'Obbligo.

Circa le modalità di intervento, si applicano le seguenti norme: quanto agli usi, per le zone residenziali ivi comprese le attrezzature ricettive in senso lato (case per anziani, etc) ed alberghiere; quanto a norme morfologiche e parametriche, ad eccezione degli indici di utilizzazione fondiaria fissati al precedente comma 3, per le zone residenziali ad eccezione dei parcheggi pertinenziali di cui all'Art. 2 della L. 122/89, per i quali è prescritta una dotazione minima nella misura di 1 mq./10 mc..

La cessione gratuita del 50% delle aree, riservate integralmente a standards urbanistici, nonché delle aree di parcheggio pubblico aggiuntivo di cui al comma 6, in esecuzione degli impegni assunti con l'Atto d'obbligo, che apre la speciale procedura attuativa di cui al presente Articolo, viene effettuata entro la data del rilascio del permesso di costruire degli interventi previsti nelle aree riservate ad usi privati.

E' data facoltà ai proponenti di operare interventi di urbanizzazione secondaria sulla porzione da cedere al Comune, secondo le eventuali indicazioni contenute nella specifica Scheda, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, secondo i criteri fissati dal Comune in applicazione della legislazione vigente, afferenti all'intervento da realizzarsi nell'area di proprietà, sulla base di progetti presentati ed approvati con il medesimo Permesso di costruire, di cui agli interventi previsti sulla parte dell'area riservata ad usi privati.

6. Nei casi classificati di **tipo B** si applicano le medesime procedure di cui al precedente tipo A.

In tali casi, in ragione della maggior consistenza o complessità dei comparti interessati, le Schede definiscono per ogni area uno specifico assetto urbanistico, limitato ad uno schema distributivo essenziale con le relative opere di urbanizzazione primaria (Progetto Urbanistico), riferito all'intera area in oggetto, per le parti pubbliche e le parti private. In aggiunta agli standards di parcheggi pubblici aggiuntivi P di cui al caso A (comma 5) da prevedersi nelle parti riservate ad usi privati, è altresì prescritto in tali parti uno standard di verde pubblico pari a 5 mq/30 mq. di Su, localizzato in maniera da garantire la continuità dei percorsi pedonali e ciclabili, da prevedere nel progetto per la concessione edilizia.

Il progetto presentato a cura dei proponenti investe l'intera area di proprietà originaria, in conformità al Progetto Urbanistico di cui al precedente comma; esso può essere realizzato per stralci funzionali anche separati, con specifici permessi di costruire con un tempo complessivo per l'ultimazione dei lavori relativo all'intero intervento esteso fino ad un massimo di 6 anni, considerando la mole e le caratteristiche delle opere da realizzare, stante quanto previsto al comma 4 dell'Art. 4 della Legge 28/1/1977 n° 10

Qualora i proponenti intendessero procedere a rettifiche o adeguamenti del Progetto Urbanistico di cui alle Schede, nonché alla proposta di singoli subcomparti di attuazione, o di specifici aggiustamenti perimetrali, in misura non superiore al 20 % della Superficie Territoriale, ferma restando l'individuazione delle parti riservate a standards pubblici tenuto conto delle eventuali variazioni, essi hanno facoltà di presentare, preventivamente alla domanda di concessione edilizia, una soluzione di assetto di insieme che contenga tali rettifiche ed adeguamenti, sulla quale, sentiti gli uffici competenti, si esprime la Giunta Comunale con propria Deliberazione, che costituisce interpretazione autentica del presente articolo e della relativa Scheda urbanistica.

Quanto alle modalità di cessione gratuita al Comune delle aree riservate a standards urbanistici, ed alle possibilità di scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, si opera in conformità al precedente comma 5.

7. Nei casi classificati di **tipo C** si applicano le medesime procedure di cui al precedente caso B. Anche in tali casi le Schede definiscono per ogni area uno specifico assetto urbanistico, limitato ad uno schema distributivo essenziale con le relative opere di urbanizzazione (Progetto urbanistico), riferito all'intera area in oggetto, per le parti pubbliche e le parti private.

Per ciascuna area sono possibili 3 distinte modalità attuative a discrezione dei soggetti proponenti.

- 1) Nel 50% delle aree di cui è prevista la cessione gratuita al Comune o a prezzi determinati in base all'Atto d'Obbligo di cui al comma 3; il Progetto Urbanistico, in misura non superiore al 50% della superficie interessata, può prevedere l'insediamento di quote di Edilizia Residenziale Pubblica, limitatamente al comparto del l'Agevolata e/o Convenzionata.

Le schede prevedono già tale utilizzazione con un indice di U.f. = 0,6 mq/mq. Tale utilizzazione non potrà comunque superare la dimensione complessiva derivante dall'applicazione dell'indice di Utilizzazione territoriale pari a 0,10 mq/mq sull'intero sviluppo delle aree integrate oggetto del presente provvedimento.

Per ciascuna Scheda è individuata la Superficie Fondiaria relativa alla quota ERP non superiore al 50% dell'area, di cui è prevista la cessione gratuita al Comune (suscettibile di precisazioni quantitative sulla base dei dati catastali nel quadro della messa a punto dell'intera Scheda, la cui capacità insediativa va contenuta nei limiti dell'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria Uf 0,6 mq/mq.

Per adeguamenti e rettifiche da proporre al Progetto Urbanistico, si procede come nel caso di tipo B.

- 2) La capacità insediativa per la quota ERP di cui al punto precedente risultante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0,6 mq/mq al 25% della superficie territoriale di ciascuna area, può essere localizzata nella porzione del 50% riservata ad usi privati, quale cubatura aggiuntiva comunque destinata ad edilizia agevolata e/o convenzionata, fermo restando la cessione gratuita al Comune del rimanente 50% dell'area destinata a servizi.

Anche in questo caso tale utilizzazione non potrà superare la dimensione complessiva derivante dall'applicazione dell'indice di Utilizzazione Territoriale pari a 0,10 mq/mq sull'intero sviluppo delle aree integrate oggetto del presente provvedimento.

- 3) In quest'ultimo caso, ferma restando la quota originaria di edilizia libera, è data la possibilità ai soggetti privati proponenti di rinunciare all'utilizzazione della capacità insediativa aggiuntiva per ERP di cui ai punti precedenti, riconducendo l'attuazione dell'area alla tipologia B di cui al comma precedente.

Art. 45.2 - Modalità attuative della Edilizia Residenziale Pubblica (agevolata e convenzionata).

1. I proprietari delle aree interessate dalle previsioni ERP (casi C), qualora dotati dei necessari requisiti di legge, hanno facoltà di procedere direttamente alla realizzazione degli interventi di Edilizia Agevolata e/o Convenzionata; ovvero di proporre all'Amministrazione i Soggetti attuatori abilitati ad intervenire nel campo dell'Edilizia Agevolata; Soggetti che dovranno preventivamente essere da quest'ultima assentiti, con Deliberazione della Giunta Comunale, in sede di accettazione, ovvero di variazione, del Progetto Urbanistico . La proposta attuativa di cui sopra deve essere esplicitamente contenuta nel relativo Atto d'obbligo.

2. In tale ultimo caso, le aree riservate ad ERP non vengono cedute gratuitamente al Comune, come nel caso delle aree riservate a standards urbanistici, di cui all'Atto d'obbligo ma vengono cedute direttamente ai Soggetti attuatori ERP di cui al comma precedente secondo quanto previsto dall'art. 17 comma 1 del DPR 380/2001.

In caso di mancata individuazione dei Soggetti attuatori da parte dei proprietari, il Comune ha facoltà di proporre direttamente nuovi Soggetti attuatori, alle medesime condizioni e scelti attraverso una procedura di evidenza pubblica.

3. La stessa incidenza del costo delle aree non urbanizzate si applica per la determinazione dei prezzi di vendita e di locazione degli interventi di Edilizia Agevolata e/o Convenzionata, realizzati direttamente dai proprietari dotati dei requisiti richiesti, secondo le norme vigenti.

4. Qualora le proprietà interessate agli interventi di cui ai casi A, B e C dell'art. 45.1 non trovino l'accordo per un intervento coordinato o consortile, nei modi fissati ai commi precedenti, entro non più di tre anni dalla definitiva approvazione della presente Variante, il Sindaco, su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituire il consorzio, ha facoltà di attivare le procedure per la formazione del Comparto, con i criteri definiti dall'Art. 26 della Legge Regionale 18/83 nel testo in vigore.

5. Gli edifici privati esistenti all'interno delle zone di cui al presente Articolo, con le relative strette pertinenze catastali individuate anche nelle Schede, sono esclusi dalle procedure del presente articolo, e per essi sono consentiti gli interventi di cui alla zona residenziale di ristrutturazione di tipo 2 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. vigente, e le relative superfici catastali non concorrono alla formazione della superficie territoriale.

Art. 46 Schede del Piano dei Servizi

1. Le Schede attuative del Piano dei Servizi sono:

Tipo A/ Schede n° 4,5,7,10,11,13,14; 18

Tipo B/ Schede n° 1,2,8,12,15,17;

Tipo C/ Schede n° 3,6,9,16;

2. Le indicazioni sono puramente indicative e l'Amministrazione procederà alla ricognizione dello stato di attuazione del Piano dei servizi entro 3 anni dall'adozione del presente Piano.

3. Le zone non attuate con le procedure di cui all'art. 45 saranno confermate nella destinazione a servizi per le quote previste e le restanti aree saranno ricondotte alla destinazione agricola di rispetto paesaggistico e ambientale.

Art. 47 Zone delle Attrezzature generali

1. Comprendono l'insieme delle aree destinate alla erogazione dei servizi generali pubblici o d'interesse pubblico e sono disciplinate dagli articoli 47.1,2,3,4, 5, 6, 7, 8.
2. Le modalità di intervento prevedono l'intervento diretto con l'eccezione delle aree di cui all'art. 47.1 che prevedono l'intervento preventivo.
3. Tutte le destinazioni possono essere ruotate all'interno dello specifico articolo, mentre per le variazioni tra gli articoli è necessaria una deliberazione del Consiglio Comunale
4. Le distanze sono relative a: 1 confini, 2 strade, 3 fabbricati
5. E' prevista la possibilità di procedere a piani attuativi di iniziativa privata, anche in riferimento all'art. 26 della legge regionale 18/83. In tal caso la possibilità di formazione di sub comparti, di superficie comunque non inferiore a 10.000 mq, ed in analogia con quanto previsto per le zone di espansione residenziale, è subordinata alla approvazione di uno schema di assetto da concordare con l'ufficio tecnico comunale.
6. In dotazione di verde e di parcheggi restano quelle previste nelle relative destinazioni specifiche di cui agli articoli del PRG vigente richiamati negli usi principali.

Art. 47.1 Attrezzature Integrate

Sono indicate sulle tavole di PRG con i simboli C se culturali, D se direzionale, CM se commerciale, T e/o CAL se turistico-ricettivo.

Usi principali : Direzionali, Culturali e per lo spettacolo, Commerciali, Sportive, Turistiche, Ricettive e alberghiere

modalità intervento Indice If 1, 5 mc/mq o come da Programma Integrato

H max = 14,00 ml

distanze 1 = 5 ml

2 = 10 ml

3 = 10 ml

47.2 Attrezzature sociali

Sono indicate sulle tavole di PRG con i simboli A se amministrazione pubblica/amministrativo, I se per l'istruzione superiore, S se per attrezzature sanitarie, M se militari, CIM se cimitero.

Usi principali : Amministrativo, Istruzione superiore, Sanità, Sicurezza e usi Militari

Cimiteriale

modalità intervento Indice If = 3 mc/mq

H max = 15 ml

distanze 1 = 5 ml

2 = 10 ml

3 = 10 ml

47.3 Attrezzature Tecniche e Tecnologiche

E' indicata sulla cartografia del PRG con la sigla TEC e/o CTE se per attrezzature tecniche e tecnologiche e LOG se per logistica.

Usi principali : Tecniche, tecnologiche e per la logistica

modalità intervento Indice If = 1 mc/mq

H max = 7,50

distanze	1 = 10 ml
	2 = 20 ml
	3 = 20 ml

47.4 – Parchi e Boschi Urbani e Territoriali

1. Sono destinate a parco pubblico urbano-territoriale di rilevante interesse ambientale, ecologico, naturalistico le seguenti zone individuate con specifica campitura nelle tavv. del PRG ed indicate con il sigla "PU".
2. Tali zone rientrano fra gli spazi per attrezzature pubbliche e di interesse generale di cui alle zone F) degli artt. 2 e 4 del D.M. 2/4/1968, e pertanto non sono computate agli effetti della dotazione minima inderogabile per spazi pubblici o riservati alle attività collettive di cui all'art. 3 del D.M. 2/4/1968.
3. In tali zone gli interventi, di carattere pubblico e pubblico-privato, hanno come fine la assoluta salvaguardia e la valorizzazione culturale, ambientale, ecologica, naturalistica ed archeologica, del patrimonio esistente; tali interventi si attuano mediante Piani attuativi e bandi pubblici per la gestione.
4. Il Piano attuativo dovrà prevedere tutte le sistemazioni superficiali e pedologiche necessarie alla realizzazione del parco; nell'ambito di tale progetto può inoltre essere consentita la realizzazione: di parcheggi pubblici per i visitatori in misura non superiore a 3 mq/100 mq. di St, di percorsi pedonali guidati ed, a titolo precario, di chioschi per visitatori e ricoveri per la attività di custodia.
5. I Boschi Urbani previsti nella zona perimetrale di rispetto dell'agglomerato dell'ASI con funzione di filtro ecologico rispetto alle attività produttive possono essere realizzati dai privati proponenti un Progetto Unitario di coordinamento, per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, demolizione e ricostruzione con gli aumenti di cubatura previsti dagli articoli precedenti. Inoltre per le nuove costruzioni valgono le norme di cui agli articoli 70, 71, 72 e 73 della Legge Regionale 18/1983 nel testo vigente.

Art 47.5 Zona per parcheggi attrezzati

E' indicata col simbolo "MP", e comprende l'area destinata alla realizzazione di un parcheggio attrezzato pubblico o di uso pubblico, in elevazione.

Usi principali: U38 (parcheggi attrezzati).

Usi complementari: U13 (pubblici esercizi),

U12 (commercio diffuso) riguardante l'utenza automobilistica.

U01 (residenziale) limitatamente ad un alloggio non superiore a mq. 150 per il personale di custodia.

Modalità d' intervento: intervento diretto (nelle zone di pertinenza, mediante Scheda Progetto) o Piano attuativo.

Tipi di intervento: NC

Regole per gli interventi: Parcheggi parzialmente interrati e/o totalmente fuori terra MPn:

Se destinata agli usi complementari = max. 20% della superficie destinata a parcheggio (Sep);

per Sep fuori terra: $U_f = 0,50$ mq/mq;

la Sep entro terra, qualunque sia la sua estensione o il numero di piani, non incide nel calcolo dell' U_f ;

Se complessiva (Sep+Se) fuori terra : $U_f = 0,70$ mq/mq;

$H_{max} = 10,00$ ml.

Art 47.6 Zona per servizi al trasporto pubblico

E' indicata col simbolo MS e comprende l'insieme delle aree destinate a manufatti edilizi ed edifici necessari per il rimessaggio e la manutenzione dei mezzi di trasporto pubblico.

Usi principali: U39 (parcheggio),

U40 (servizio all'auto).

<u>Usi complementari:</u>	U01 (residenziale) Per una Se non superiore al 40% della Se complessiva della singola unità produttiva insediata e, nel caso di piccole unità, comunque per una Se sufficiente a realizzare un'abitazione per i conduttori dell'unità stessa; la quota da destinare alla residenza non può essere comunque superiore a 600 mc.
<u>Modalità d' intervento:</u>	intervento diretto.
<u>Tipi di intervento:</u>	NC, R.
<u>Regole per gli interventi:</u>	If = 0,5 mc/mq H max. = 9,00 ml.

Art 47.7 Zona per servizi all'auto (distribuzione carburanti)

E' indicata col simbolo MSA e comprende le aree destinate a stazione di servizio in sede propria.

<u>Usi principali:</u>	U38 (distribuzione di carburanti e gas per autotrazione)
<u>Usi Complementari:</u>	U13 (pubblici esercizi)
<u>Modalità d' intervento:</u>	intervento diretto.
<u>Tipi di intervento:</u>	C, R.
<u>Regole per gli interventi:</u>	Uf = 0,10 mq/mq H max. = 5,00 ml.

Art 47.8 Zona per attrezzature di interesse comune per il culto

E' indicata col simbolo AR o R e comprende l'insieme delle aree destinate a strutture e servizi per il culto religioso, e specificamente quanto indicato all'articolo 2 della L.R. 29/88.

<u>Usi principali:</u>	U25 (servizi religiosi).
<u>Usi complementari:</u>	U01 (residenziale), limitatamente alle abitazioni collettive, U17 (istruzione dell'obbligo e assistenza all'infanzia), U26 (servizi socio-sanitari), U27 (servizi culturali e ricreativi).
<u>Modalità d' intervento:</u>	intervento diretto (nelle zone di pertinenza, mediante Scheda Progetto) o Piano attuativo.
<u>Tipi di intervento:</u>	NC (limitatamente agli usi complementari nelle aree edificate). R in tutti i tipi di cui all'art. 14 (classificazione degli interventi edilizi).
<u>Regole per l'intervento:</u>	NC: Uf = 0,50 mq/mq.

Art. 48 Infrastrutture a rete e relativi nodi (24,25,27,27bis)

1. Le Infrastrutture a rete costituenti l'Armatura urbana di cui alle tavole del Quadro Conoscitivo viene integrata e potenziata in riferimento alle previsioni del vigente PRG in base a progetti presentati dagli Enti competenti previa verifica di compatibilità con gli elaborati del Quadro Conoscitivo ai sensi dell'art. 3, comma 1 e 5, e dall'art. 11 comma 3.

Art. 48.1/a Infrastrutture per la mobilità - Strade e Parcheggi (Dlgs 285/1992 – DPR 495/1992 – Circolare M.LLPP n. 6709/1997)

1. Le infrastrutture per la mobilità sono costituite dalla rete delle strade, delle piazze e dei similari spazi pubblici (indicati con il simbolo "P" sul PRG), nonché delle aree di parcheggio scoperto in sede propria, necessarie e sufficienti ad assicurare la continuità e la capillarità dei flussi veicolari privati, dei mezzi di trasporto pubblico su strada e dei pedoni.

Le strade e piazze esistenti risultano nei grafici di PRG quali spazi interposti tra zone di destinazione data.

Ancorché non indicate nei grafici si considerano a tutti gli effetti comprese nella presente zona:

- tutte le sedi stradali esistenti pubbliche;
- le strade, le piazze e gli spazi similari che saranno ulteriormente previsti dai Piani attuativi ad integrazione o in variante di quelli indicati nelle tavole di PRG che, pertanto, per le zone soggette a Piani attuativi, hanno valore indicativo.

2. L'indicazione grafica 1: 5.000 delle strade, dei nodi stradali e degli spazi di sosta e parcheggio, ha valore indicativo per la redazione dei relativi progetti esecutivi che, una volta approvati, sostituiscono a tutti gli effetti le indicazioni del PRG. In assenza del progetto esecutivo l'indicazione del PRG è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.
3. La delimitazione delle zone così come risulta negli elaborati grafici in scala 1: 5.000 non indica necessariamente l'andamento e la larghezza delle carreggiate stradali, ma gli ambiti nei quali la progettazione esecutiva definirà le caratteristiche funzionali e dimensionali dei singoli manufatti.
4. Qualora le opere così progettate nei singoli ambiti non prevedano l'occupazione di tutto lo spazio disponibile all'interno dell'ambito, gli spazi non impegnati e non destinati ad aree di rispetto e asservite sono da considerarsi appartenenti alle destinazioni urbanistiche limitrofe.
5. Limitatamente alle strade comunali è ammessa la realizzazione per iniziativa comunale, di sovrappassi e sottopassi pedonali e/o ciclabili.
6. Per quanto riguarda la classificazione delle strade, le caratteristiche funzionali e le distanze minime degli edifici dalle strade si recepiscono integralmente le disposizioni del D. Leg.vo n° 285 /1992 e del D.P.R. n° 485/1992.
7. Negli interventi di recupero (R) che non comportino variazione della sagoma planovolumetrica è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.
Per le distanze dai confini e tra fabbricati valgono le norme del C.C.
8. E' consentita la permanenza o l'installazione di stazioni di rifornimento del carburante solo se compatibili con la legislazione ed i regolamenti vigenti in materia e solo se collocati esternamente alle sedi stradali (carreggiata più marciapiedi) o collocati in modo che la sosta per il rifornimento avvenga all'esterno della sede stradale e comunque non arrechi intralcio alla circolazione dei veicoli e dei pedoni. A tal fine è condizionante il parere del competente ufficio del traffico.
9. La strada di progetto dal Ponte Appello alla Fondovalle Sangro rimane sulle tavole di Piano solo come indicazione di massima e non comporta nessun vincolo dal punto di vista dell'edificabilità dei suoli interessati.

Art. 48.1/b ferrovie (DPR 11.07.80 n. 253 art. 49)

1. La zona della ferrovia Sangritana comprende aree già destinate alla linea ferroviaria "Sangritana" attualmente dismessa, non diversamente riutilizzate, nonché agli impiegati, attrezzature e immobili di pertinenza.
2. La rappresentazione grafica della zona ferroviaria ha valore indicativo.
3. Nei lotti attraversati dall'ex tracciato della Ferrovia Sangritana che hanno la medesima destinazione urbanistica, è consentito di concentrare tutto il volume realizzabile in una porzione di essi, ed accorpate le parti ai fini del raggiungimento del lotto minimo, nel rispetto delle distanze e delle altezze previste nelle specifiche zone di appartenenza
4. Per il tracciato Sevel-Piane D'Archi sono da osservare le prescrizioni contenute nel titolo III del D.P.R. n° 753/1980, in merito alla disciplina delle separazioni delle proprietà laterali dalla sede ferroviaria e delle attività di terzi in prossimità del tracciato ai fini della tutela della sicurezza di esercizio come prescritto all'art. 49.2.

Art. 48.2 Infrastrutture per la comunicazione, antenne e tralicci

1. La localizzazione di antenne e tralicci è espressamente vietata in tutte le zone di valore paesaggistico ambientale (Art. 31) nelle zone agricole speciali (art. 27) nelle zone a vincolo paesaggistico (Art. 22) nelle zone a parchi e boschi urbani (Art. 47.4).
2. La realizzazione di manufatti di impatto visivo e/o elettromagnetico per la comunicazione e di strutture assimilate quali gli impianti eolici è comunque subordinata alla redazione di uno specifico piano di utilizzazione da parte dell'Amministrazione comunale e della verifica di compatibilità rispetto al Quadro conoscitivo.

Art.49 Vincoli di rispetto

1. Il PRG recepisce tutti i vincoli di rispetto derivanti dalla Legislazione vigente e ne definisce la estensione relativamente alle opere infrastrutturali previste.

49.1 Vincoli di rispetto stradale (D.Lgvo 285 del 1992, DPR 495 del 1992, Circolare Ministero LL.PP. n° 6708 del 1997)

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

In tale zona è unicamente consentita la realizzazione di opere a servizio della strada .

2. A titolo precario, e previa apposita convenzione, può essere autorizzata dal Sindaco:
 - la costruzione di stazioni di servizio per il soccorso immediato agli utenti della strada;
 - la realizzazione di parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici,
 - cabine o cassette di distribuzione elettrica, telefonica, telegrafica e postale;
 - reti idriche e fognanti;
 - canalizzazioni irrigue e pozzi;
 - metanodotti, gasdotti, etc.
3. Per quanto non espressamente detto nel presente articolo si *fa* riferimento alle disposizione contenute nel nuovo Codice della Strada e nel suo Regolamento di esecuzione che ne costituiscono la base legislativa (D.P.R. 495/92 e successive modifiche e integrazioni).
4. Il limite delle fasce di rispetto stradale è un limite di zona inedificabile e, di norma, le possibilità edificatorie delle zone adiacenti si misurano fino a tale limite, fatte salve diverse specifiche indicazioni scritto-grafiche del presente P.R.G. (comparti, P.d.L., etc.) in cui le fasce di rispetto stradale concorrono alla formazione e dell'indice di utilizzazione edificatoria.
5. Ai sensi dell'art. 68 della Legge Regionale 18/1983 e s.m.i., le costruzioni esistenti all'atto della adozione del P.R.G. possono essere ristrutturare, "una tantum", esclusivamente sul fronte opposto a quello stradale e/o in elevazione, mediante un ampliamento di Se esistente nella misura max al 10% di quella esistente. L'ampliamento non è consentito nei casi in cui l'edificio sia sottoposto a vincolo storico/artistico abbia già usufruito di ampliamento "una tantum", ovvero a giudizio dell'Amministrazione Comunale, rivesta carattere paesistico e/o ambientale.
Inoltre, il P.R.G. prevede, fatte salve specifiche diverse indicazioni, fasce di rispetto delle seguenti profondità lungo la viabilità appresso indicata:

	Tipo A Autostrade	Tipo B Extraurbane Principali	Tipo C Extraurbane Secondarie	Tipo D Urbane di Scorrimento	Tipo E Urbane di Quartiere	Tipo F locali
Categorie						
O EDIFICI						
Fuori dai centri abitati	60	40	30	--	--	20 (1)
Fuori dai centri abitati ma dentro le zone edificabili o trasformabili con	30	20	10	--		

Prg						
• Dentro i centri abitati	30			20		
0 MURI DI CINTA						
• Fuori dai centri abitati	5	5	3	3		
• Dentro i centri abitati	3			2		

Note: ① 10 mt per le strade “vicinali” comunali, per le quali sulle planimetrie del piano non risulta indicata la fascia di rispetto stradale

49.2 - Vincolo di rispetto della Ferrovia

1. La zona di rispetto ferroviario è destinata alla protezione della linea ferroviaria nei confronti dell'edificazione e viceversa.
2. Tale zona è inedificabile.
3. La profondità della fascia di rispetto latitante la zona ferroviaria è prescritta nella misura minima di ml. 30 dalla rotaia più vicina, salvo maggiore indicazione grafica del P.R.G. o specifica deroga di competenza dell'Ente FF.SS. ai sensi dell'art. 49 del DPR 11.07.80 n. 753.

49.3 Vincolo cimiteriale (T.U. Leggi Sanitarie 1265/34 e L. 17.10.1957).

1. La zona di rispetto cimiteriale è inedificabile.
In tale zona sono consentiti soltanto chioschi per la vendita di fiori e oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.
2. La concessione o l'autorizzazione per i chioschi di cui sopra saranno solo a titolo precario.
I fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme, potranno essere solo oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia (art. 30 comma d) L.R. 18/83).

49.4 Vincolo elettrodotti.

1. In tutti i casi di attraversamento di quartieri abitati e di insediamenti esistenti o di previsione di PRG compresi nell'ambito urbano, per la realizzazione degli elettrodotti dovrà adottarsi il sistema dei cavi interrati
2. Altrettanto dicasi per l'adeguamento o lo spostamento di quelli esistenti. Nelle zone agricole di rispetto paesaggistico ambientale interessate dal passaggio degli elettrodotti dovrà essere tenuto presente quanto previsto dal regolamento di attuazione della L. 1062/68 e delle successive disposizioni in materia, ivi compresa la valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) per le opere di importanza sovracomunale.