

**COMUNE DI LORETO APRUTINO PRG 2009**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**INDICE**

**TITOLO 1 – NORME GENERALI E DEFINIZIONI**

**Parte A - contenuti e strumenti del Piano**

- art. 1- *Ambito di applicazione, validità ed effetti del P.R.G.*
- art. 2- *Elaborati costitutivi del Piano Regolatore Generale*
- art. 3- *Criteri di lettura dei simboli grafici*
- art. 4- *Articolazione del territorio in zone territoriali omogenee*

**Parte B - Disposizioni generali**

- art. 5- *Definizioni, indici, parametri: loro applicazione*
- art. 6- *Perimetrazione del Centro Urbano e centri abitati*
- art. 7- *Preesistenze, costruzioni in contrasto con le norme di zona e immobili condonati*
- art. 8- *Calamità naturali - eventi eccezionali - edifici collabenti*
- art. 9- *Abusi edilizi minori, tolleranze*
- art. 10- *Realizzazione di ricoveri per piccoli attrezzi per la cura di orti e giardini*

**TITOLO 2 – VINCOLI E TUTELE – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

**Parte A – Vincoli e tutele derivanti da norme statali - strumenti di attuazione- definizioni e indici urbanistici ed edilizi.**

**Parte A – Vincoli e tutele**

- art. 11- *Norme generali*
- art. 12- *Fasce di rispetto stradale*
- art. 13- *Ambito di rispetto cimiteriale*
- art. 14- *Ambito di rispetto degli elettrodotti*
- art. 15- *Ambito di rispetto dei depuratori*
- art. 16- *Aree a rischio archeologico*
- art. 17- *Altri vincoli*

## **Parte B - Attuazione del Piano Regolatore Generale**

- art. 18- *Modalità di attuazione del P.R.G*
- art. 19- *Contenuti degli strumenti urbanistici preventivi- Piani Particolareggiati*
- art. 20- *Progetti attuativi vigenti o in itinere: rinvio a pianificazione pregressa*
- art. 21- *Piani di edilizia economica e popolare- Piani degli insediamenti produttivi*
- art. 22- *Piani di Lottizzazione Convenzionata*
- art. 23- *Programmi di Recupero Urbano*
- art. 24- *Programmi Integrati di Intervento*
- art. 25- *Comparti di attuazione*
- art. 26- *Intervento diretto*
- art. 27- *Intervento diretto convenzionato*

## **Parte C - Standards urbanistici**

- art. 28- *Standards urbanistici e opere di urbanizzazione*

## **Parte D – Destinazioni d'uso**

- art. 29- *Definizione degli usi*

## **TITOLO 3 - SISTEMI TERRITORIALI-ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

### **Sistema territoriale urbanizzato – Definizioni e norme generali**

#### **Parte I- Zone per insediamenti residenziali esistenti o di completamento**

- art. 30- *Zone A- Conservazione*
- art. 31- *Zone B - Completamento*
- art. 32- *Sottozona B1- zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale*
- art. 33- *Sottozona B2- zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale*
- art. 34- *Sottozona B3-zone edificate di completamento convenzionato a prevalente destinazione residenziale*
- art. 35- *Sottozona B4-zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale, sottoposte a formazione di comparto*

#### **Parte II – Zone per insediamenti residenziali**

- art. 36- *Zone C- Zone da edificare per destinazioni prevalentemente residenziali*
- art. 37- *Sottozona C1- Zone di espansione a progetto*

art. 38- *Sottozona C2- Zone di espansione realizzate od in itinere o a disciplina pregressa*

### **Parte III – Zone per insediamenti produttivi**

art. 39- *Zone D - Zone edificate o di nuovo impianto a prevalente destinazione produttiva, terziaria e commerciale*

art. 40- *Sottozona D1- Zone di completamento prevalentemente produttive*

art. 41- *Sottozona D2- Zone di completamento a prevalente destinazione turistico – ricettiva*

art. 42- *Sottozona D3- Zone di nuovo impianto prevalentemente produttive*

art. 43-

### **Parte IV- Zone agricole**

art. 44- *Zona agricola “E”*

art. 45- *Sottozona E1 agricola normale*

art. 46- *Sottozona E2 agricola di pregio*

art. 47- *Sottozona E3 Nuclei rurali*

### **Parte V- Zone per attrezzature di interesse pubblico**

art. 48- *Zone F- Attrezzature di interesse pubblico*

### **Parte VI- Altre zone**

art. 49- *Zone G- Verde privato*

art. 50- *Sottozona G1- Verde privato vincolato*

art. 51- *Sottozona G2- Verde filtro e di tutela*

### **Parte VII – Zone per servizi pubblici**

art. 52- *Zone servizi pubblici*

### **Parte VIII- Normativa finale e transitoria**

art. 53- *Norma transitoria*

art. 54- *Disposizioni del Piano Commerciale*

art. 55- *Prescrizioni Geologiche per l'uso del suolo*

art. 56- *Deroghe per edifici ed impianti pubblici*

## **TITOLO 1 - NORME GENERALI E DEFINIZIONI**

### **Parte A - Contenuti e strumenti del Piano**

#### **Art.1- Ambito di applicazione, validità ed effetti del P.R.G.**

1. Il Piano Regolatore Generale, (d'ora in poi anche P.R.G.) disciplina e regola le trasformazioni urbanistico-edilizie del territorio comunale di Loreto Aprutino.
2. Il P.R.G. ha validità giuridica a tempo indeterminato. Le sue previsioni, in armonia con quanto previsto dalla L.R. 18/83 e s.m.i., sono rapportate a un periodo di tempo decennale.

#### **Art. 2 - Elaborati costitutivi del Piano Regolatore Generale**

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

##### **A-Elaborati di analisi e studio:**

- **T0** Inquadramento territoriale (scala 1:25.000)
- **T1** Stato di fatto del territorio comunale (CTR anno 2000 con C.E. e PdC al 31 luglio 2009 (scala 1:10.000)
- **T2** Carta dell'Uso del suolo (scala 1:10.000)
- **T3** Carta geologica (scala 1:10.000)
- **T4** Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (scala 1:10.000)

##### **B-Elaborati di progetto (prescrittivi):**

- **P1** Zonizzazione del territorio comunale (scala 1:10.000);
- **P2** Perimetro e numerazione dei comparti (scala 1: 10.000)
- **P3.a** Zonizzazione del territorio comunale - zona Nord (scala 1: 5.000)
- **P3.b** Zonizzazione del territorio comunale - zona Centro (scala 1: 5.000)
- **P3.c** Zonizzazione del territorio comunale - zona Sud (scala 1: 5.000)
- **P4.a** Zonizzazione: Centro Capoluogo (scala 1:2.000);
- **P4.b** Zonizzazione: Passo Cordone (scala 1:2.000);
- **P4.c** Zonizzazione: Remartello (scala 1:2.000);
- **P4.d** Zonizzazione: San Pellegrino (scala 1:2.000);
- **P5** Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)
- **P6** Carta delle criticità e sensibilità geologico ambientali (scala 1:10.000);
- **P7** Carta dei Vincoli sul territorio comunale (scala 1:10.000);
- **P7.a** Sovrapposizione PAI - zonizzazione di Piano
- **P7.b** Sovrapposizione PSDA- Zonizzazione di Piano
- **P7.c** Sovrapposizione Rischio Archeologico- Zonizzazione di Piano

- **P7.d** Sovrapposizione Piano Paesistico Regionale- Zonizzazione di Piano
- **P8** Schede progetto dei comparti

#### **C-Relazioni:**

- **R1.** Relazione generale
- **R2.** Relazione geologica

#### **D-Allegati**

- **A1.** Perimetrazione del capoluogo e dei centri abitati

#### **Art. 3 - Criteri di lettura dei simboli grafici**

1. Le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione (d'ora in poi anche NTA), prevalgono sugli elaborati grafici in ogni caso in cui si manifesti una non corrispondenza tra di essi.

2. Gli elaborati grafici redatti in scala maggiore prevalgono su quelli redatti in scala minore in ogni caso di non corrispondenza.

3. Le dimensioni delle zone sono misurate includendo la metà dei segni grafici che le demarcano per i limiti infrazona; per gli ambiti valgono le delimitazioni esterne.

4. Nel caso di compresenza di più segni grafici accostati delimitanti un'area, ad esempio un confine di zona e l'indicazione del perimetro di un comparto di attuazione, il limite da considerare ai fini dell'applicazione delle previsioni è sempre quello di zona.

5. Gli elaborati grafici di P.R.G. non costituiscono in alcun modo elemento probante per la certificazione dell'esistenza di manufatti in essa riportati né della loro legittimità.

6. Nel caso di mancata coincidenza fra limiti grafici di zonizzazione e confini catastali, qualora le differenze siano minimali ed imputabili all'approssimazione della scala pianificatoria, su parere vincolante del Dirigente del Settore competente, le linee potranno essere considerate coincidenti.

#### **Art. 4 - Articolazione del territorio in zone territoriali omogenee.**

1. In relazione agli specifici fini pianificatori e progettuali del P.R.G., il territorio comunale viene suddiviso in Zone territoriali omogenee, come da DM 2.4.1968 e LR 18/1983 e s.m.i.

Nello specifico le sigle di riferimento sono:

## **PARTE I - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ESISTENTI DI COMPLETAMENTO**

### **A nuclei storici**

- A1- centro storico;
- A2- nucleo storico extraurbano;

### **B zone edificate di completamento**

- B1- zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale;
- B2- zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale
- B3- zone edificate di completamento convenzionato a prevalente destinazione residenziale;
- B4- zone di completamento sottoposte a formazione di comparto a prevalente destinazione residenziale.

## **PARTE II - ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

### **C zone di espansione**

- C1- zone di espansione
- C2- zone C realizzate o in itinere o a disciplina pregressa contraddistinte con specifiche denominazioni ADUP e ADUS;

## **PARTE III - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

### **D zone produttive**

- D1- zone di completamento a prevalente destinazione produttiva;
- D2- zone di nuovo impianto a prevalente destinazione produttiva;
- D3- zone a prevalente destinazione produttiva di espansione;

## **PARTE IV: ZONE AGRICOLE**

- E- zone agricole
- E1- zone agricole normale;
- E2- zone agricole di pregio.
- E3- nuclei rurali.

## **PARTE V: ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO**

### **F infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico**

- F1- cimiteriali;
- F2- Parco Territoriale della Valle del Fiume Tavo
- F3- Servizi ed attrezzature tecnologiche
- F4- attrezzature di servizio e d'interesse generale;

## **PARTE VI: ALTRE ZONE**

### **G- verdi a vincolo conformativo**

**G1-** verde privato di rispetto;

**G2-** verde privato di filtro;

**G3-** Verde privato turistico-ricettivo.

## **PARTE VII: ZONE PER SERVIZI PUBBLICI**

**IS-** attrezzature scolastiche fino al compimento dell'obbligo

**AR-** per attrezzature religiose;

**VS-** Verde pubblico attrezzato a sport;

**V-** Verde pubblico;

**P-** Parcheggi pubblici.

## **Parte B - Disposizioni generali**

### ***Art.5 - Definizioni, indici, parametri: loro applicazioni***

#### ***Definizioni:***

1. Le definizioni e la descrizione degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici sono quelle di cui al D.P.R. 380/2001, come integrate dalle presenti NTA.

2. I parametri e gli indici di riferimento ai fini dell'utilizzo del territorio comunale sono i seguenti:

#### **a) St: Superficie Territoriale (mq)**

Si intende per Superficie Territoriale un'area, non inferiore alla superficie minima di intervento, di cui alla lettera h) del presente articolo, comprendente, le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione, pertinenti all'intervento edilizio e/o urbanistico. La superficie territoriale, ove non esplicitamente indicata negli elaborati grafici, del P.R.G. o degli strumenti attuativi o esecutivi, ovvero nelle schede progetto, va misurata al netto della viabilità principale perimetrale esistente o prevista e al lordo di quella interna.

A tale superficie si applica l'indice di edificabilità territoriale (It).

#### **b) Sf: Superficie Fondiaria (mq)**

Per superficie fondiaria si intende quella parte della superficie territoriale St utilizzabile per l'edificazione ivi inclusi gli spazi pertinenziali, dai quali sono state dedotte le superfici necessarie per le opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2 e può essere suddivisa in lotti dimensionati non al di sotto della eventuale minima unità di intervento Sm, di cui alla successiva lettera h) del presente articolo.

A tale superficie si applica l'indice di edificabilità fondiaria (If).

**c) It: Indice di Utilizzazione Territoriale (mq/mq)**

Esprime la superficie massima realizzabile calcolata in rapporto ad ogni mq di superficie territoriale St. Non sono utilizzabili ai fini dell'applicazione dell'indice edificatorio le aree che alla data di adozione del presente P.R.G. sono state già oggetto di sfruttamento edificatorio ovvero di asservimento, salvo che per le capacità residue, quali risultanti dallo scomputo dell'indice già utilizzato rispetto alla nuova suscettibilità edificatoria riconosciuta dal presente strumento. In tutte le zone del P.R.G. l'edificabilità è comunque soggetta alla verifica della esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero alla sussistenza delle condizioni di cui all'art. 12 comma 2 del D.P.R. 380/2001.

**d) If: Indice di Fabbricabilità Fondiaria (mq/mq)**

Esprime la superficie massima realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

**e) IC Indice di conversione (mq/mc).**

Esprime il rapporto di conversione della SUL in termini volumetrici per determinazione degli standard. Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 52/1989. Il rapporto si calcola, sulla base di un'altezza convenzionale dei piani di mt 3,20 per destinazioni residenziali o terziario e di mt 4,00 per destinazioni produttive.

**f) S1: Superficie per opere di Urbanizzazione Primaria (mq)**

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- 1) strade residenziali, marciapiedi e piste ciclabili;
- 2) spazi di sosta, di parcheggio e piazze;
- 3) reti di fognatura, idrica, di depurazione, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono e relativi impianti;
- 4) reti di pubblica illuminazione, telecomunicazione e relativi impianti ed accessori pubblici o di pubblico interesse;
- 5) spazi per il verde pubblico residuale, di arredo e di rispetto.
- 6) spazi di verde attrezzato e barriere di protezione dal rumore;
- 7) spazi per la raccolta dei rifiuti.

**g) S2: Superficie per opere di Urbanizzazione Secondaria (mq)**

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- 1) pubblica istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
- 2) attrezzature pubbliche fra cui centri civici, strutture amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali;
- 3) strutture religiose;
- 4) spazi per il verde: impianti sportivi, aree verdi naturali o attrezzate a parco pubblico;
- 5) parcheggi pubblici.

#### **h) Sm: Superficie minima e SM: Superficie Massima di intervento (mq)**

Con superficie minima (o lotto minimo) s'intende l'area minima di intervento, ove richiesta dalla disciplina delle diverse zone per gli strumenti attuativi o per gli interventi diretti, ovvero predeterminata sugli elaborati grafici del P.R.G., per la formazione degli strumenti attuativi.

Con superficie massima (o lotto massimo) s'intende, parimenti, l'area massima di intervento per singoli lotti.

#### **j) Comprensorio**

Si intende l'ambito di intervento soggetto a piano attuativo, di regola unitario. La sua realizzazione può avvenire oltre che con lo strumento attuativo anche a mezzo di comparti, o per stralci del medesimo.

#### **k) Comparto**

Costituisce la definizione di un'area nell'ambito della quale gli interventi edilizi sono subordinati alla preventiva costituzione del consorzio fra i proprietari delle aree e degli immobili interessati, sulla scorta di quanto stabilito dalla presenti norme e dall'art. 26 della Legge Urbanistica Regionale 12 aprile 1983, n. 18 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **l) Cubature e superfici utili esistenti**

Tutte le volte che negli articoli successivi si citano cubature e/o superfici utili (e relativi indici) esistenti, soprattutto ai fini di valutare interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, si considerano quelle lorde (e legittime) esistenti al momento dell'adozione del presente P.R.G. Fermo e inalterato l'indice di conversione di cui alla lettera e).

#### **m) Sagoma**

Si intende la figura costituita dalla congiunzione tra tutte le linee verticali, orizzontali e di copertura che compongono l'edificio, molto semplicemente, cioè, l'edificio così come realmente ingombra nello spazio. Ai fini della definizione di sagoma non incide la porzione di fabbricato destinato a sottotetto, laddove non abitabile ovvero non legittimato attraverso procedure di condono o di regolarizzazione statale o regionale.

#### **n) C Superfici di cessione (mq./%St ovvero mq/%Sf)**

Sono le superfici di cessione, poste a carico del proprietario ai fini degli interventi edilizi assentibili. Esse sono quantificate nelle rispettive zone e sottozone in termini percentuali rispetto alla S.T., ovvero, per le sole zone B3, secondo il disegno di suolo, riportato nelle Tavole di zonizzazione.. Nelle zone B4 e C sono meglio definite nelle specifiche schede progetto.

#### **Indici e parametri edilizi:**

1. Gli indici ed i parametri edilizi si distinguono in:

#### **a) SUL: Superficie Utile Lorda (mq)**

Esprime la somma delle superfici edificabili lorde di ciascun piano dell'edificio, comprese entro il perimetro esterno delle murature, includendo bow windows e sottotetti abitabili.

Sono escluse le superfici relative a:

- locali strettamente necessari a contenere gli impianti tecnici dell'edificio (termico, elettrico, idrico, televisivo, di condizionamento, di ventilazione, di produzione di energia elettrica o termica alternativa, eccetera);
- vani ascensore comprensivi delle murature di delimitazione;
- androni al servizio di fabbricati con due o più unità immobiliari catastalmente separate, , comprensivi delle murature perimetrali per una superficie fino a 24 mq;
- vani scala al servizio di fabbricati composti da due o più unità immobiliari catastalmente separate, comprensivi delle murature di delimitazione, per una superficie massima di mq. 30 per ciascun piano;
- le superfici occupate dai muri perimetrali dell'edificio per una sezione degli stessi eccedente i cm.30, qualora sia dimostrato che il maggiore spessore contribuisca in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica e al contenimento dei consumi energetici;
- balconi e terrazze;
- logge, anche se incassate, nel limite di profondità max di m 2,00;
- locali, con relative scale di accesso, che comunque non emergano più di cm 70, all'intradosso del solaio, misurati dal piano sistemato di campagna o marciapiede;
- locali completamente interrati e per tali si intendono quelli realizzati al di sotto del piano sistemato di campagna;
- locali con una parete controterra e con le restanti pareti comunque non emergenti più di 1/3 della superficie delle stesse;
- locali adibiti ad autorimesse di pertinenza degli edifici, ricadenti all'interno della superficie coperta ammissibile, se realizzati ai piani terra o seminterrati degli edifici stessi a condizione che i locali non risultino direttamente collegati alle unità immobiliari;
- locali integrativi per la residenza: scantinati, fondaci, cantine, locali di sgombero e similari di altezza massima ml. 2.40;
- locali sottotetti con altezza media non superiore a mt 2.40 e quella minima non superiore a m. 1,80;
- porticati pubblici e privati, ubicati a piano terra e per un massimo del 30% della Sc.

Alle istanze per il rilascio dei permessi di costruire o presentazioni di denunce di inizio attività (DIA) o di S.C.I.A. di coloro che intendono avvalersi delle agevolazioni previste nel presente capoverso deve essere contestualmente, allegata apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi, recante le specifiche destinazioni d'uso ed i vantaggi energetici scaturenti dalla coibentazione.

La somma delle superfici utili di tutti i piani fuori terra ed interrati o seminterrati, con le esclusioni di cui sopra, costituisce la superficie utile totale dell'edificio.

#### **b) Sc: Superficie coperta (mq)**

Esprime la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici lorde dell'edificio, comprensive di porticati, vani scale, vani ascensore, volumi aggettanti e tettoie ancorate alle murature perimetrali, estese oltre ml. 2,00, pensiline, logge, balconi e scale a giorno con aggetti lineari superiori a mt 2,00. Gli aggetti superiori a ml. 2,00 costituiscono Sc per l'eccedenza.

#### **c) Q: Rapporto massimo di copertura (%)**

Esprime la percentuale massima della superficie coperta fuori terra rispetto alla superficie fondiaria.

**d) H: Altezza dell'edificio (m)**

- E' la massima tra le altezze delle diverse parti di ciascun prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati. La linea di terra è definita dalla intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva senza tenere conto di eventuali accessi esterni, carrabili o pedonali, strettamente funzionali all'accesso al piano seminterrato o interrato. La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all'intradosso del solaio di copertura – escluso dal computo il timpano; nel caso di copertura a falde, dalla intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente con l'intradosso della falda di copertura. Nel caso di prospetti in cui siano presenti falde di tetti inclinate più di 35% ovvero nel caso di tetti curvi, la linea di copertura si colloca ad una quota pari a 2/3 del dislivello tra la linea di colmo e quella di gronda. La misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore, di canne fumarie, dei pannelli solari termici o fotovoltaici, dei parapetti di altezza massima di ml. 1,20.

Le costruzioni situate su terreno in pendio non possono sviluppare un'altezza superiore a quella consentita calcolata come media tra quelle dei singoli fronti.

- L'altezza massima consentita non può essere comunque superata nelle parti a valle dei fabbricati di oltre mt 1,50, nel qual caso la costruzione può svilupparsi a gradoni secondo l'andamento del terreno. Per ogni corpo edilizio che forma il gradone dovrà essere riverificata l'altezza massima con il calcolo della media ponderale.

- Fermo quanto sopra per i terreni con andamento in pendio, l'altezza media di tutte le pareti esterne di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone e sottozone dalle presenti norme.

Ove non siano fissati limiti, l'altezza massima è stabilita dalle altezze preesistenti ovvero in caso di nuova costruzione in mt 12,50.

**e) V: Volume dell'edificio (mc)**

- E' espresso dalla somma dei prodotti delle superfici utili lorde di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento, ad eccezione dell'ultimo piano abitabile misurato da pavimento a soffitto o intradosso del solaio.

- Sono esclusi dal computo delle altezze lorde, gli extra spessori dei solai per la parte non strutturale eccedente a cm.10 e fino ad un massimo di ulteriori cm.15, qualora il maggiore spessore contribuisca in maniera determinante al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica e al contenimento dei consumi energetici, adeguatamente dimostrati.

- I locali interrati non possono essere adibiti ad abitazione. Nel caso di unità abitabili seminterrate l'utilizzo a fini residenziali o similari è consentito a condizione che una parete sia completamente fuori terra, mentre almeno due devono essere entro terra per un massimo di 1/3.

**f) Df: Distanza minima tra i fabbricati (ml)**

Per distanza minima tra i fabbricati si intende la distanza tra le pareti antistanti i fabbricati, o corpi di fabbrica degli stessi, misurata nei punti di massima sporgenza della superficie coperta ai sensi della lett. b) del presente articolo. Per sporgenze superiori a mt 2,00 la distanza deve essere maggiorata della eccedenza stessa.

Salvo maggiori distanze stabilite nelle norme di zona, si applicano le distanze fissate nell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Il rispetto delle distanze minime non si applica nel caso di pozzi luce interni e strutture aventi carattere precario e funzione di mero arredo (tettoie, e chioschi da giardino completamente aperti da realizzare con elementi in legno, ferro o altro materiale di modeste dimensioni e capacità portante).

Ai fini del calcolo delle distanze non costituiscono edifici gli accessori esistenti a destinazione non abitativa di altezza complessiva non superiore a mt 3,00, misurata nei termini di cui alla lettera d) del presente articolo.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni plano volumetriche, limitatamente all'area interna all'intervento.

**g) Dc: Distanza minima dai confini di proprietà e dalle strade (m)**

Per distanza minima dai confini si intende la distanza misurata tra il punto di massima sporgenza della superficie coperta del fabbricato e il confine.

Fanno eccezione i confini verso la viabilità urbana esistente e di progetto, su parere dell'Ufficio Strade, ai fini dell'allineamento prevalente;

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza e senza finestre secondo quanto previsto dal Codice Civile, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare o ristrutturare in aderenza.

E' prescritta, per gli interventi di nuova costruzione (compresi sopraelevazioni ed ampliamenti), una distanza minima dai confini di proprietà pari a mt 5,00, a meno che non sia intercorsa una pattuizione tra confinanti, resa in atto registrato e trascritto, che costituisca servitù perpetua a carico di uno dei lotti confinanti, per garantire il rispetto della distanza minima di m 10 (dieci) tra fabbricati. La distanza dai confini si riduce a ml. 2,50 laddove, in ragione di cessioni urbanistiche connesse al rilascio del titolo edilizio, l'immobile fronteggi un'area destinata a viabilità, verde pubblico o a parcheggio pubblico.

Per le porzioni di fabbricati interrati, tali risultanti a sistemazione avvenuta, è prescritta una distanza minima dal confine di proprietà di mt. 1,50 fatta eccezione solo per i fabbricati posti ad una distanza inferiore, nel qual caso la parte interrata può essere posta in allineamento verticale con il piano superiore. Ai fini del superamento delle barriere architettoniche, la realizzazione di vani ascensore esterni in materiale trasparente e di dimensioni strettamente necessarie per i portatori di handicap, al servizio di fabbricati preesistenti alla data di adozione del presente P.R.G., non viene computato ai fini delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati.

Le distanze dai confini si misurano in senso normale rispetto alle linee di confine.

Le distanze dei fabbricati dai confini e da altri fabbricati si misurano ortogonalmente a questi dalle parti di facciata più sporgenti o dai suoi componenti quali balconi, scale esterne, pensiline e gronde, quando questi abbiano aggetti superiori a metri 2,00.

Per la distanza dalle strade si rinvia a quanto stabilito dal successivo art. 12.

#### **h) Sp: Superficie permeabile (mq)**

La superficie permeabile è la porzione (inedificata) del lotto che viene lasciata priva di pavimentazioni o di altri manufatti (ovvero pavimentata con idonei materiali permeabili) che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati.

Si considerano permeabili anche le superfici pavimentate con elementi posati a secco del tipo carrabili - erbosi su un manto drenante posto direttamente sul terreno.

Ai fini della tutela della permeabilità i volumi interrati, salvo quanto stabilito al punto g), non possono essere realizzati a distanza inferiore a ml 1,50 (uno virgola cinquanta) dal confine, neppure con il consenso del confinante.

#### **i) Ip: Indice di permeabilità (%)**

Esprime la percentuale della superficie permeabile rispetto alla superficie fondiaria. Le presenti norme fissano nelle diverse zone l'indice minimo da rispettare negli interventi di nuova edificazione e negli ampliamenti.

#### **j) A: Densità arborea**

Indica il numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

### ***Art. 6 – Perimetrazione del centro urbano e centri abitati***

1. Il *Centro urbanizzato* è individuato dal perimetro continuo, nella tavola "Perimetrazione del capoluogo e dei centri abitati del PRG, e comprende tutte le aree edificate con continuità e i lotti interclusi.

2. I *Centri abitati* sono costituiti dal territorio urbanizzato e dai nuovi insediamenti previsti dal P.R.G., cioè dal sistema territoriale urbanizzato e dal sistema territoriale da urbanizzare.

3. Le distanze delle strade di cui al DM 1/4/1968 n. 1404 e successivamente modificate e integrate dal nuovo codice della strada (DL 30.4.92 n.285) e dal relativo regolamento di esecuzione ed attuazione (DPR 16.12.92 n. 495, art. 28), come successivamente integrato e modificato, non si applicano all'interno delle aree di cui al primo comma, recanti specifiche disposizioni.

### ***Art. 7– Preesistenze, costruzioni in contrasto con le norme di zona e immobili condonati.***

1. Le costruzioni in contrasto con le previsioni e le norme di zona del presente P.R.G., con esclusione di quelle incluse negli strumenti urbanistici preventivi- che restano regolate dall'art. 9 del D.P.R. 380/2001, comma 2, possono subire trasformazioni solo per adeguarsi a quanto previsto dal presente P.R.G., salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché quelli di ristrutturazione edilizia, ferma, in tale ultimo caso, la necessità del rispetto delle destinazioni d'uso consentite dal presente piano.

2. Gli edifici e le porzioni di edifici per i quali sia stata rilasciata concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi del capo IV della legge n. 47/1985 (condono) e s.m.i. sono considerati come legittimamente esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale sia stato rilasciato il condono.

3. Al di là delle ipotesi del comma precedente, le consistenze preesistenti assumono rilevanza ai fini edificatori, nei limiti di quanto legittimamente realizzato.

4. La superficie utile esistente si assume per valutare le eventuali residue capacità edificatorie che terranno conto sia dell'indice di utilizzazione che di eventuali incrementi previsti dalle presenti norme.

5. Le costruzioni ricadenti all'interno dei comparti soggetti a pianificazione preventiva o a attuazione mediante schede progetto sono soggette alle limitazioni espresse al punto 1, salvo non sia diversamente previsto nelle singole schede di zona.

#### ***Art. 8 - Calamità naturali - eventi eccezionali - edifici collabenti***

1. È sempre ammessa la ricostruzione, anche parziale, degli edifici legittimamente esistenti interamente o parzialmente demoliti in seguito a calamità naturali o altri eventi eccezionali verificatisi anche prima dell'adozione del presente P.R.G. salvo quelli ricadenti in zone C.

2. La ricostruzione potrà avvenire a condizione che siano riscontrabili elementi oggettivi quali: titoli autorizzativi comunque denominati, fotografie, documenti catastali, strutture edilizie, ecc. che permettano di identificare la consistenza dell'immobile e a condizione che la ricostruzione avvenga sull'area di sedime precedente, salvo il caso in cui lo spostamento non sia imposto da condizioni di instabilità geologica, o dalla intervenuta individuazione di fasce di rispetto che pregiudichino la ricostruzione al loro interno, ovvero nel caso in cui lo spostamento consenta il rispetto delle distanze stabilite dal presente piano.

#### ***Art. 9 - Abusi edilizi minori, tolleranze***

1. Ai fini della rilevanza degli abusi e delle irregolarità trova compiuta applicazione quanto previsto dalla L.R. n. 52/1989, con la precisazione che le SUL scaturenti dall'applicazione della tolleranza esecutiva non possono essere assunte quali preesistenze.

2. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e quindi non costituiscono abusi edilizi le difformità costruttive contenute nel limite del 3% di ogni parametro edilizio.

#### ***Art. 10 - Realizzazione di ricoveri per piccoli attrezzi per la cura di orti e giardini.***

1. Non costituiscono volumetria né costruzione, e ne è ammessa la realizzazione, i ricoveri per piccoli attrezzi per la cura di orti, giardini e piccoli appezzamenti di terreno, nella misura di uno ogni lotto di riferimento come costituito catastalmente alla data di adozione del presente piano ed in riferimento all'ultimo titolo autorizzativo conseguito, alle condizioni che i suddetti ricoveri:

- non interessino aree vincolate ai sensi del codice dei beni culturali L. 42/2004;
- non siano organicamente ancorati al suolo, ma appoggiati ad una porzione di terreno che deve comunque mantenere la sua permeabilità;
- siano realizzati in legno o strutture leggere;
- rispettino le seguenti dimensioni massime di ingombro: larghezza 3,5 ml - profondità 5 ml – altezza max 3.00 ml;
- abbiano copertura non praticabile con sporti non superiori 0,30 ml;
- fatte salve le indicazioni normative delle presenti NTA più restrittive, le costruzioni dovranno avere una distanza minima di ml. 20 da qualunque corso d'acqua.

2. Gli interventi devono perseguire le finalità e gli usi espressi dal presente articolo che non si applica ai lotti già dotati di autonome costruzioni di servizio, se non in sostituzione di queste.

L'intervento è assoggettato a permesso edilizio ovvero a dia o scia e per gli immobili ricadenti in aree soggette alle disposizioni di tutela di cui alle ex LL. 1497/39 e 431/85 devono essere seguite le procedure autorizzative da esse previste.

## **TITOLO 2 - VINCOLI E TUTELE – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

**Parte A -vincoli e tutele derivanti da norme statali – Sfrumenti di attuazione – definizioni e indici urbanistici ed edilizi.**

**Parte A – Vincoli e tutele**

### ***Art. 11 - Norme generali***

1. Nel presente titolo sono riportate le norme relative ai vincoli ed alle tutele gravanti sul territorio comunale in virtù di legislazione nazionale, regionale e ai vincoli ed alle tutele derivanti da scelte del presente P.R.G..

2. Qualora non vi sia indicazione grafica specifica sulle tavole di P.R.G. riferita al vincolo od alla tutela, s'intende che il vincolo o la tutela siano da applicare come specificato nella norma scritta, contenuta nelle presenti NTA.

### ***Art. 12- Fasce di rispetto stradale***

1. Le fasce di rispetto stradale sono quelle previste dal Codice della Strada vigente. Ancorché non riportate graficamente sulle tavole di piano, devono essere rispettati i seguenti valori con riferimento al ciglio stradale:

## **A.**

### **- Fuori dai centri abitati:**

- le distanze da rispettare, dal confine stradale per: le nuove costruzioni e gli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) **60** ml per le strade di tipo **A** (Autostrade);
- b) **40** ml per le strade di tipo **B** (Strade extraurbane principali);
- c) **30** ml per le strade di tipo **C** (Strade extraurbane secondarie);
- d) **20** ml per le strade di tipo **F** (Strade locali);
- e) **10** ml per le strade di tipo **F** vicinali. (Strade locali);

- **Fuori dai centri abitati, ma all'interno di zone previste come edificabili** o trasformabili dallo strumento urbanistico mediante attuazione diretta anche a seguito della esecutività degli strumenti urbanistici preventivi con riferimento alla data di entrata in vigore del D.P.R. 16/12/92 n. 495, le distanze da rispettare nei casi di cui al paragrafo precedente non possono essere inferiori a:

- a) **30** ml per le strade di tipo **A**
- b) **20** ml per le strade di tipo **B**
- c) **10** ml per le strade di tipo **C**
- d) per le strade di tipo **F** non sono stabilite distanze.

Non sono stabilite distanze minime per strade di quartiere dei nuovi insediamenti previsti o in corso di realizzazione;

- **Fuori dai centri abitati** le distanze da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza non possono essere inferiori a:

- a) **5** ml per le strade di tipo **A,B**
- b) **3** ml per le strade di tipo **C,F**
- c) per le strade di tipo **F** non sono stabilite distanze

Non sono stabilite distanze minime per strade di quartiere dei nuovi insediamenti previsti o in corso di realizzazione.

- **Fuori dai centri abitati** la distanza dal confine stradale per impiantare siepi vive o piantagioni di altezza superiore a **1 ml** non può essere inferiore a **3 mt.** Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore a **1 mt**, o impiantate in cordoli emergenti oltre **30 cm** dal suolo.

## **B.**

### **- All'interno dei centri abitati:**

- le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) **30** ml per le strade di tipo **A** (Autostrade)
- b) **20** ml per le strade di tipo **D** (Strade urbane di scorrimento)
- c) non sono stabilite per strade di tipo **E** (Strade urbane di quartiere )ed **F** (strade locali)

- Le distanze da rispettare per la costruzione o ricostruzione di **muri di cinta** di qualsiasi natura e consistenza, sono:

- a) **3 ml** per le strade di tipo **A**
- b) **2 ml** per le strade di tipo **D**
- c) non sono stabilite per le altre strade

**2.** Per ciglio stradale si intende la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli e simili).

**3.** Le caratteristiche tipologiche delle strade e degli altri elementi richiamati al presente articolo sono da ricondurre alle corrispondenti definizioni del Codice della Strada le cui disposizioni, anche dimensionali, prevalgono qualora discordanti o non espressamente disciplinate dal P.R.G..

Le fasce di rispetto ferroviario sono quelle previste dall'art. 45 della Legge Regionale 47/78 e dal D.P.R. 753/80.

#### ***Art. 13- Ambito di rispetto cimiteriale***

1. In questi ambiti come previsto dalla legislazione nazionale (RD 27.7.1934 n. 1265; L. 4.12.1956 n.1428; L.17.10.1957 n. 983, D.P.R. 10.09.1990 n.285 come modificati dall'art. 28 della L. 166/2002), individuati graficamente nelle tavole di P.R.G., è vietata qualsiasi nuova costruzione e/o ampliamento di edifici esistenti.

2. Gli edifici esistenti, nel rispetto delle norme di zona che li interessano, potranno essere sottoposti esclusivamente ad interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione con Ricostruzione nell'integrale rispetto della sagoma e delle volumetrie preesistenti. Non è ammesso l'aumento del Carico Urbanistico.

#### ***Art. 14- Ambito di rispetto degli elettrodotti***

1. Questo 'ambito' è quello in cui - a difesa della salute pubblica con riguardo ai rischi da esposizione a campi elettrici e magnetici - si applica quanto previsto dall'art. 5 del DPCM 23.04.1992 e succ. modifiche e integrazioni.

Devono in ogni caso essere rispettate le disposizioni di tutela previste da leggi statali o regionali

#### ***Art. 15 - Ambito di rispetto dei depuratori***

1. E' vietata ogni tipo di edificazione in una fascia di 100 ml dal confine dell'area di pertinenza dell'impianto di depurazione. Distanze inferiori sono consentite solo per impianti fitodepuranti o ad ossidazione totale

posti al servizio di singoli insediamenti in zona non servita da pubblica fognatura, previo parere favorevole dei competenti Organi sanitari.

2. Prevalgono, in ogni caso, le eventuali diverse specifiche prescrizioni intervenute successivamente alla Legge richiamata.

#### ***Art. 16- Aree a rischio archeologico***

Per le aree individuate nella specifica tavola del rischio archeologico, ogni intervento che preveda opere di scavo di qualsiasi genere e per qualsiasi profondità, dovrà essere sottoposto all'esame preventivo della Soprintendenza Archeologica che valuterà la fattibilità delle opere; la necessità di saggi archeologici preventivi; la prescrizione di misure per la salvaguardia del patrimonio archeologico, fino all'inibizione della edificabilità ai sensi del D.L.vo 42/2004.

#### ***Art. 17- Altri vincoli***

Sono i vincoli gravanti in tutte le zone del P.R.G., quali risultanti dalle specifiche previsioni di cui alla tavola Carta dei Vincoli. Tali vincoli e prescrizioni prevalgono, con valenza conformativa, sulla disciplina di zona o sottozona di riferimento.

### **Parte B - Attuazione del Piano Regolatore Generale**

#### ***Art.18 - Modalità di attuazione del P.R.G.***

1. Il P.R.G. si attua attraverso strumenti urbanistici preventivi e/o interventi edilizi diretti, a volte convenzionati ovvero condizionati dalla preventiva formazione di comparti edificatori, a seconda delle prescrizioni e delle leggi vigenti e delle previsioni dello stesso P.R.G..

2. Gli strumenti urbanistici preventivi sono costituiti da:

- a. Piani per l'edilizia economica e popolare (Peep), di cui all'art. 24 della L.R. 18/1983 e s.m.i.;
- b. Piani delle aree da destinare ad attività produttive di cui all'art. 25 della L.R. 18/1983 e s.m.i.;
- c. Piani particolareggiati (PP) di iniziativa pubblica o piano di lottizzazione (PL) di iniziativa privata formati ai sensi degli artt. 20, 21 e 23 della L.R. 18/1983 e s.m.i.;
- d. Programmi di recupero urbano di cui all'art. 30 ter della L.R. 18/1983 e s.m.i e L.493/93;
- e. Programmi integrati di cui all'art. 30 bis della LR 18/1983 e s.m.i..

3. Gli interventi edilizi diretti sono autorizzati mediante:

1. permesso di costruire;
2. permesso di costruire convenzionato ovvero previa formazione del comparto edificatorio;
3. Denuncia di Inizio Attività (DIA);
4. Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (SCIA).

### **Art.19 - Contenuti degli strumenti urbanistici preventivi – Piani Particolareggiati**

1. La L.R. 18/1983 e s.m.i definisce i contenuti dei singoli strumenti attuativi, nonché gli elaborati a corredo e le relative procedure di adozione e di approvazione, così come modificate dalla L.R. 11/1999.
2. Le schede progetto allegate al presente piano quale elaborato “Schede Progetto” hanno valenza prescrittiva, salva le possibilità di modifiche accordate dal Consiglio comunale. Non costituiscono variante al P.R.G., le variazioni indicate all’8° comma dell’art. 20 della L.R. 18/1983.
3. Le schede progetto definiscono eventuali ambiti di attuazione parziale dei piani attuativi autonomamente funzionali.
4. Nell’ambito dei diversi lotti le schede potranno prevedere l’attuazione diretta, attraverso P.d.C., D.I.A. o S.C.I.A., ovvero il ricorso allo strumento del comparto ex art. 26 della L.R. 18/1983.
5. Le convenzioni prescritte per gli strumenti urbanistici preventivi dovranno inoltre prevedere:
  - La cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura indicata dalle schede progetto o dallo strumento attuativo.
  - L’assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti l’intervento urbanistico preventivo, nonché l’assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria, nella misura indicata dalle schede progetto.
  - I termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto.
  - L’impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non vengano acquisite dall’Amministrazione comunale in base alla convenzione stessa ovvero, ad eccezione delle strade, per un periodo superiore.
  - Congrua garanzia finanziaria per l’adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
6. Gli strumenti attuativi sono obbligatori nelle zone in cui sono previsti negli elaborati grafici. Il rilascio di titoli autorizzativi per opere che comportino costruzioni e trasformazioni d’uso del suolo sono subordinati alla preventiva approvazione dello strumento attuativo, con riferimento almeno agli ambiti definiti negli elaborati grafici.
7. In assenza di pianificazione di secondo livello, gli interventi consentiti, oltre quelli di cui alle lettere a), b) e c) dell’art. 3 del D.P.R. 380/2001, sono quelli di cui all’art. 9 comma 2 della medesima disposizione.
8. E’ possibile ricorrere alla pianificazione di dettaglio in qualsiasi zona del territorio comunale, previa individuazione dell’ambito da parte del Consiglio comunale.

### **Art. 20 - Progetti attuativi vigenti o in itinere:rinvio a pianificazione pregressa.**

- 1- Restano a disciplina pregressa:
  - a-I progetti già presentati, come indicato nella disciplina transitoria delle presenti n.t.a. (art. 53);
  - b-le aree incluse negli strumenti attuativi già approvati alla data di adozione del presente P.R.G..

### ***Art 21 - Piani di edilizia economica e popolare- piani degli insediamenti produttivi.***

Tali strumenti attuativi, ancorchè non zonizzati nel presente strumento, sono di iniziativa comunale e saranno predisposti ed approvati secondo le disposizioni che disciplinano i piani particolareggiati su indicata e nel rispetto degli artt. 24, 20 ovvero 21 della L.. 18/1983.

### ***Art. 22 - Piani di Lottizzazione Convenzionata.***

- 1- Il Piano di Lottizzazione Convenzionata costituisce l'alternativa all'iniziativa comunale lasciata ai proprietari, laddove sia prevista la preventiva approvazione di una pianificazione di secondo livello ed è disciplinato dall'art. 23 della L.R. 18/1983.
- 2- L'Ambito di intervento deve coincidere con i comprensori individuati nelle schede relative, ovvero nelle presenti norme e non potrà discostarsi dalla previsioni di piano.
- 3- Resta salva la facoltà di proporre pianificazioni di dettaglio ai sensi dell'art. 20, ovvero anche dell'art. 21 della L.R. 18/1983.
- 4- Le schede progetto predisposte in sede di pianificazione generale hanno valenza prescrittiva, salva la possibilità di modifiche accordate dal Consiglio comunale, nel rispetto delle procedure e delle competenze di legge. Non costituiscono variante al P.R.G., le variazioni indicate all'8° comma dell'art. 20 della L.R. 18/1983.
- 5- Le schede progetto definiscono eventuali ambiti di attuazione parziale dei piani attuativi, ritenute dall'Amministrazione autonomamente funzionali.
- 6- Nell'ambito dei diversi lotti le schede potranno prevedere l'attuazione diretta, attraverso P.d.C., D.I.A. o S.C.I.A., ovvero con ricorso allo strumento del comparto ex art. 26 della L.R. 18/1983.
- 7- Le convenzioni prescritte per gli strumenti urbanistici preventivi di iniziativa privata dovranno inoltre prevedere:
  - La cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura indicata dalle schede progetto o dal piano attuativo stesso.
  - L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti l'intervento urbanistico preventivo, nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria, nella misura indicata dalle schede progetto.
  - I termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto.
  - L'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non vengano acquisite dall'Amministrazione comunale in base alla convenzione stessa ovvero, e ad eccezione delle strade, per un periodo superiore.
  - Congrua garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

- 8- Gli strumenti attuativi sono obbligatori nelle zone in cui sono previsti negli elaborati grafici. Il rilascio di titoli autorizzativi per opere che comportino costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo sono subordinati alla preventiva approvazione dello strumento attuativo, con riferimento almeno agli ambiti definiti negli elaborati grafici.
- 9- In assenza di pianificazione di secondo livello, gli interventi consentiti, oltre quelli di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, sono quelli di cui all'art. 9 comma 2 della medesima disposizione.
- 10- E' possibile ricorrere alla lottizzazione convenzionata in qualsiasi zona del territorio comunale, previa individuazione dell'ambito da parte del Consiglio comunale.

### ***Art 23- Programmi di Recupero Urbano***

- 1- I Programmi di recupero urbano sono disciplinati dall'art. 30 ter della L.R. 18/1983 e s.m.i e dalla L.493/93.
- 2- Essi rappresentano un insieme coordinato di interventi di riurbanizzazione, ovvero di ripristino di caratteristiche ambientali e di contesto, ovvero di riqualificazione urbana attraverso edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, anche attraverso la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione delle preesistenze.
- 3- I PRU possono essere intrapresi su iniziativa pubblica o privata, anche tra soggetti fra loro associati, purchè in forma di progettazione unitaria.
- 4- L'iniziativa può prevedere il ricorso a risorse pubbliche o private, eventualmente coordinate fra loro.

### ***Art. 24 - Programmi Integrati di Intervento.***

- 1- Il Programma Integrato di Intervento persegue finalità di riqualificazione urbanistica ed edilizia, oltreché ambientale, nonché di riorganizzazione territoriale di ampi settori del territorio comunale, in tutto o in parte edificati, ma anche da destinare a nuova edificazione. Oltre ciò, l'intervento deve essere proiettato verso l'integrazione di una pluralità di funzioni e di diverse tipologie di intervento, ivi inclusa la realizzazione delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione.
- 2- I contenuti sono quelli indicati dall'art. 30 bis della L.R. 18/1983 e s.m.i..
- 3- Gli strumenti a disposizione dell'Amministrazione comunale sono quelli dell'accordo di programma, così come disciplinato dagli artt. 8 bis ed 8 ter della L.U.R., ovvero le procedure ordinarie stabilite, a seconda dei casi, dagli artt. 20 e 21 della medesima normativa.

## **Art. 25 - Comparti di attuazione**

- 1- Nelle zone soggette ad interventi di nuova edificazione, di conservazione, di risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici generali o particolareggiati, ovvero nei Piani di recupero, al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati, il Comune, anche laddove non espressamente previsto, può sottoporre gli interventi alla preventiva perimetrazione di comparti edificatori, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/1983 e s.m.i..
- 2- L'utilizzo di tale strumento esecutivo delle previsioni di piano è obbligatorio nelle zone B4 e nelle zone C, laddove indicato nelle schede progetto.
- 3- Il Piano individua tutti i comparti edificatori, numerandoli, progressivamente. Tale individuazione ha funzione prescrittiva. La disciplina di attuazione dei comparti è quella di cui all'art. 26 della L.R. 18/1983 e s.m.i., integrata dalle presenti norme.
- 4- Gli indici edilizi sono quelli prescritti dalle schede progetto o nel presente piano (zone B4). Si precisa che eventuali manufatti esistenti non costituiscono volumetria aggiuntiva a quella derivante dall'applicazione dell'indice di scheda.
- 5- La progettazione dovrà essere unitaria per ciascuno dei comparti la cui attivazione potrà essere di iniziativa pubblica, ovvero potrà essere avviata su richiesta dei proprietari in numero idoneo e sufficiente alla costituzione del consorzio come stabilito dalla L.R. 18/1983. E' sostitutiva del consorzio la richiesta presentata da tutti i proprietari delle aree incluse in ciascun comparto, corredata da specifica dichiarazione di impegno degli stessi all'attuazione unitaria delle previsioni del Piano.
- 6- Formato il Comparto, l'Amministrazione deve invitare i proprietari a riunirsi in consorzio entro il termine fissato nell'atto di notifica, per l'attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico.
- 7- A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto o l'integrale proprietà del sub ambito, laddove autorizzato, come di seguito indicato.
- 8- I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto sia mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti, secondo quanto disposto dall'art. 26 della L.R. 18/1983, sia mediante l'acquisto delle proprietà comunali incluse nel comparto e destinate a superficie fondiaria, laddove l'Amministrazione non intenda partecipare. L'indennità di esproprio sarà pari al valore venale dei beni espropriati antecedente alla formazione del comparto. Essa potrà essere corrisposta anche mediante permuta con altre proprietà immobiliari site nel Comune.
- 9- Quando sia decorso inutilmente il termine di cui al precedente paragrafo, il Comune procederà all'espropriazione del comparto a norma del D.P.R. 327/2001 e successive modifiche ed integrazioni.
- 10- La deliberazione di giunta con cui si dispone la formazione del comparto equivale a dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità ed urgenza.

- 11- Per l'assegnazione del comparto il Comune procederà a mezzo gara.
- 12- I comparti o sub comparti individuati e perimetrati attuano direttamente il P.R.G. e sono oggetto di Progetti Unitari, finalizzati al raggiungimento di obiettivi specifici desumibili dalla scheda progetto.
- 13- L'Amministrazione ha facoltà di dare attuazione alle previsioni di P.R.G. anche per le sole parti pubbliche o di interesse pubblico contenute nelle schede progetto, nel caso di inerzia dei proprietari o per motivi di interesse generale, attraverso la espropriazione delle aree per pubblica utilità. In tal caso il privato potrà attuare la parte rimanente proporzionalmente ridotta per la ST.
- 14- In ogni caso, l'attuazione del comparto deve rispettare i parametri e le destinazioni urbanistiche previsti dalle Schede progetto, aventi valenza prescrittiva. Ciascuna scheda, in relazione al proprio ambito di intervento, indica la capacità insediativa di ciascun comparto. Si precisa che le proprietà comunali, incluse all'interno dei comparti possono concorrere alla definizione della superficie fondiaria e, se devono essere acquisite dal Consorzio o dagli attuatori, ciò avverrà all'esito della formazione del comparto, sulla scorta della valutazione che sarà effettuata dall'Ente nel rispetto dei criteri di stima utilizzati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovvero dall'U.T.E..
- 15- Eventuali modifiche distributive delle schede progetto, ancorchè derivanti da anticipate attuazioni degli interventi pubblici da parte del Comune, potranno essere approvate con delibera di G.M., su conforme parere del Settore Urbanistico, ma si dovrà rispettare in ogni caso la proporzionalità delle schede originarie, in riferimento a tutti i parametri urbanistici ed edilizi nelle stesse contenuti. Non potrà essere incrementata la capacità insediativa prevista dalla scheda, se non con una variante urbanistica.
- 16- La Scheda dei Comparti fornisce, comunque, tutti gli elementi ed i parametri edilizi necessari per la sua attuazione, salva la facoltà, per l'Amministrazione comunale, di modificare le destinazioni specifiche delle aree di cessione, sempre nell'ambito delle funzioni pubbliche e, comunque, nel rispetto dei limiti di cui al D.M. 1444, del 2.4.1968.
- 17- Non costituiscono modifiche della scheda, eventuali assestamenti delle destinazioni urbanistiche pubbliche, richieste dall'Amministrazione comunale.
- 18- Ferme le percentuali e gli indici stabiliti nella scheda, la verifica del dato aerofotogrammetrico sarà effettuata in sede di rilascio dei permessi di costruire, attraverso le risultanze catastali ed i rilievi topografici.
- 19- Sono ammissibili variazioni della superficie territoriale nei limiti del 5% di quella indicata nella scheda, in relazione ad aggiustamenti del perimetro del comparto, in aumento o in diminuzione, che tengano conto della distribuzione proprietaria. Eventuali aree stralciate saranno oggetto di contestuale assegnazione di destinazione urbanistica, in funzione dell'uso della zona prospiciente.
- 20- Possono essere escluse dal comparto le aree occupate da acquedotti, canali e/o simili, inoltre possono essere escluse le aree di Enti Pubblici, FF.SS., A.N.A.S. o enti analoghi, qualora limitative alla realizzazione degli interventi e dell'attuazione del comparto.
- 21- Le cessioni gratuite e gli impegni dei proprietari sono stabiliti nell'apposita convenzione che subordina l'attuazione del comparto alla acquisizione delle aree incluse nel comparto stesso ed

alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste o necessarie nei modi stabiliti dall'art.12 del D.P.R. 380/2001, eventualmente a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

- 22- La Giunta Municipale potrà consentire la divisione dei comparti in sub ambiti di intervento aventi caratteristiche di autonoma funzionalità.
- 23- Per la presentazione di proposte di suddivisione in sub ambiti di intervento occorre l'integrale proprietà delle aree incluse nel sub ambito funzionale.
- 24- Prima della stipula della convenzione, i proponenti devono presentare all'Amministrazione il progetto unitario delle opere di urbanizzazione riferito all'ambito di intervento che sarà valutato dall'Amministrazione comunale e per la stessa dall'Ufficio tecnico, per la sua approvazione.
- 25- La convenzione disciplinante i rapporti tra il Comune ed il consorzio/promotori deve essere redatta in forma di atto pubblico e deve contenere, tra l'altro:
  - il contestuale trasferimento gratuito delle aree a destinazione pubblica;
  - l'eventuale assunzione, da parte dei proprietari dell'onere dell'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria anche a scomputo degli oneri come sopra specificato, nel rispetto delle procedure stabilite dal Codice dei Contratti;
  - il tempo massimo di realizzazione delle opere pubbliche e gli ulteriori contenuti previsti nella convenzione.
- 26- L'acquisizione delle aree pubbliche interne ai comparti, previa loro sdemanializzazione, ove necessaria, deve intervenire successivamente alla formazione del comparto, ma prima della sottoscrizione della convenzione e condizionatamente ad essa.
- 27- L'Ufficio Urbanistico si pronuncia, ogni qual volta è richiesto dalle presenti norme, attraverso una apposita "conferenza di servizi interna" convocata dal responsabile del procedimento, che si concluderà con un parere motivato.

#### **Art. 26 -Intervento diretto**

- 1- Nelle zone in cui non è previsto il ricorso ad una pianificazione di dettaglio, come indicato dalle specifiche normative di zona, l'intervento edilizio è subordinato alla preventiva acquisizione di titolo autorizzativo (Permesso di Costruire, DIA o SCIA).
- 2- Il conseguimento del titolo autorizzativo è sempre subordinato alla preventiva verifica di sussistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero alla previsione da parte del Comune della realizzazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero ancora all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle stesse contemporaneamente alla realizzazione delle opere oggetto del titolo autorizzativo.
- 3- Il ricorso allo strumento del Permesso di costruire, della DIA o della S.C.I.A. è disciplinato dal D.P.R. 380/2001, così come i procedimenti per il conseguimento del titolo autorizzativo.

### **Art. 27 - Intervento diretto convenzionato**

- 1- Nelle zone B3, il conseguimento del titolo autorizzativo è subordinato alla preventiva sottoscrizione di una convenzione che definisce le superfici di cessione in relazione agli ampliamenti ed alla nuova edificazione.
- 2- Le cessioni sono graficamente riportate nelle tavole di zonizzazione e saranno soggette a verifica da parte dell'Ufficio Tecnico. In ogni caso saranno comunque utilizzate ai fini dell'applicazione dell'indice.
- 3- La verifica delle cessioni sarà effettuata all'esito della definizione degli interventi infrastrutturali o per urbanizzazioni ritenute necessarie dall'Amministrazione comunale, sulla scorta di una proposta di frazionamento predisposto dal proponente in conformità alle tavole di P.R.G., presentato congiuntamente all'istanza di permesso di costruire, ovvero prima del deposito della DIA o SCIA, nei casi previsti dal D.P.R. 380/2001 e approvato dall'Ufficio tecnico comunale.

### **Art. 27 bis – Titoli autorizzativi in zone edificabili classificate “zona stabile suscettibile di amplificazioni locali”**

- 1- Il rilascio dei titoli edilizi è comunque condizionato all'esito delle indagini geologiche e geotecniche previste dalla disciplina antisismica vigente.
- 2- Le suddette indagini dovranno verificare la congruenza tra la situazione del sottosuolo di fondazione e le risultanze dello studio di microzonazione sismica relativamente alla Microzona Omogenea in Prospettiva Sismica (MOPS) all'interno della quale l'area di progetto si colloca, con particolare riferimento alla risposta sismica di sito in termini di frequenza di risonanza del sottosuolo ed alla stima del valore atteso di amplificazione del moto sismico.

### **Parte C – Standard urbanistici**

#### **Art.28 – Standard urbanistici e opere di urbanizzazione**

- 1- Le disposizioni di riferimento sono l'art. 4 della L. 29.9.1964, n. 847, integrato dall'art. 44 della L. 22.10.1971, n. 865 e dall'art. 38 della L. 28.2.1990, n. 38, nonché l'art. 2 della L.R. 89/1998.
- 2- Le opere di urbanizzazione si distinguono in primarie e secondarie secondo il seguente prospetto:
  - opere di Urbanizzazione Primaria:
    - a- strade residenziali, marciapiedi e piste ciclabili;
    - b- spazi di sosta, di parcheggio e piazze;
    - c- reti di fognatura, idrica, di depurazione di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono e relativi impianti;
    - d- reti di pubblica illuminazione, telecomunicazione e relativi impianti ed accessori pubblici o di pubblico interesse;

- e- spazi per il verde pubblico residuale, di arredo e di rispetto.
- f- spazi di verde attrezzato e barriere di protezione dal rumore;
- g- spazi per la raccolta dei rifiuti.

➤ opere di Urbanizzazione Secondaria:

- a- pubblica istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
- b- attrezzature pubbliche fra cui centri civici, strutture amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali;
- c- strutture religiose;
- d- spazi per il verde: impianti sportivi, aree verdi naturali o attrezzate a parco pubblico;
- e- parcheggi pubblici.

## **Parte D – Destinazioni d'uso**

### **Art. 29 - Definizione degli usi.**

- 1- Le destinazioni d'uso da indicare nei piani di intervento urbanistico attuativo e nei progetti di intervento edilizio diretto o convenzionato sono definite secondo le seguenti categorie e sottocategorie:
- 2-
  - a)
    - a1) abitazioni;
    - a2) uffici privati e studi professionali;
  - b) uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale, comunale, servizi pubblici, impianti sportivi;
  - c) esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (come ristoranti, bar, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi) e relativi magazzini, botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, scuole guida, ecc.), attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ambulatori medici e veterinari, ecc.);
  - d) alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, case per le vacanze, agriturismi ed alte attività alberghiere ovvero extralberghiere come disciplinate dalle vigenti normative regionali, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport, i servizi privati (scuole, case di cura, convivenza, impianti sportivi, ecc.);

- e) botteghe per attività artigianali di servizio (come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc.), depositi e magazzini non di vendita;
  - f) impianti artigianali e industriali (stabilimenti e opifici);
  - g) esercizi commerciali all'ingrosso;
  - h) autorimesse, autosili, parcheggi sotterranei o in elevazione con accesso al pubblico e/o privati pertinenziali e non;
  - i) autolavaggi.
- 3- I cambi di destinazione d'uso all'interno della medesima categoria sono consentiti, senza necessità di titolo autorizzativo, laddove senza opere; è indispensabile la previa acquisizione del titolo, in conformità alle disposizioni del D.P.R. 380/2001, in caso intervento che comporti opere edilizie.
- 4- I cambi di destinazione da una categoria all'altra sono in ogni caso soggetti a preventiva acquisizione del titolo che sarà concesso laddove sussista la dotazione di standards.

### **TITOLO 3 - SISTEMI TERRITORIALI-ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

#### **Sistema territoriale urbanizzato - Definizioni e norme generali**

##### **Parte I- Zone per insediamenti residenziali esistenti o di completamento**

##### **Art. 30 - Zone A -Conservazione**

- 1- Le zone 'A' sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico edilizi oppure da porzioni di essi, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.
  - 2- Tutte le zone A sono sottoposte a Piano di Recupero, come disciplinato dall'art. 23 delle presenti n.t.a..
  - 3- Ferme restando le prescrizioni delle singole sottozone, in via generale si applicano i seguenti indici e parametri edilizi:
    - altezza non superiore a quella preesistente;
    - distanza dai confini e dai fabbricati, non inferiori a quelle preesistenti;
    - conservazione degli spazi pubblici e di quelli di pertinenza.
- Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui alle categorie lettere a), b), c), d), e), h) dell'art. 29

### ***Sottozona A1 – Centro Storico ed edifici specifici posti all'interno del centro urbano***

- 1- Sono le aree ed i fabbricati inclusi nel centro storico di Loreto e perimetrati con apposita definizione grafica. Rientrano in zona A1 anche i singoli fabbricati con le aree di pertinenza, quali risultanti dagli accatastamenti esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., ancorché esterni a tale perimetro, laddove individuati con puntuale campitura grafica nella tavola di zonizzazione.
- 2- Sino alla data di approvazione del nuovo strumento attuativo del Centro Storico, ella zona A1 continuano ad applicarsi la disciplina e le previsioni del Piano di Recupero vigente.
- 3- Per gli edifici ad individuazione puntuale esterni al Centro Storico, sono consentiti gli interventi di risanamento conservativo o igienico sanitario; quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, ovvero di ristrutturazione edilizia, con espressa esclusione della possibilità di demolizione anche parziale con o senza ricostruzione. Interventi di ristrutturazione pesante sono soggetti a studio preventivo da approvarsi preventivamente da parte del Consiglio comunale, previa sottoscrizione di apposita convenzione che disciplini gli obblighi del proponente e le destinazioni d'uso assentibili che, in ogni caso, non potranno discostarsi da quelli previsti in generale per le zone A.

### ***Sottozona A2 – Agglomerati a valenza storica ovvero edifici specifici esterni alla perimetrazione urbana.***

- 1- Sono i singoli fabbricati, ovvero gli agglomerati di costruzioni a valenza storica, con le relative aree di pertinenza, quali risultanti dagli accatastamenti esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., individuati con puntuale campitura grafica ovvero con apposita perimetrazione nell'ambito del territorio comunale.
- 2- Sino alla data di approvazione dello strumento attuativo relativo agli agglomerati a valenza storica, sono consentiti i soli interventi di risanamento conservativo o igienico sanitario; quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, ovvero di ristrutturazione edilizia, con espressa esclusione della possibilità di demolizione anche solo parziale con o senza ricostruzione.
- 3- Per gli edifici ad individuazione puntuale esterni alla perimetrazione urbana, sono consentiti gli interventi di risanamento conservativo o igienico sanitario; quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, ovvero di ristrutturazione edilizia, con espressa esclusione della possibilità di demolizione anche parziale con o senza ricostruzione. Interventi di ristrutturazione pesante sono soggetti a studio preventivo da approvarsi da parte del Consiglio comunale, previa sottoscrizione di apposita convenzione che disciplini gli obblighi del proponente e le destinazioni d'uso assentibili che, in ogni caso, sono i medesimi di cui alle zone A1.

### ***Art. 31 - Zone B - Completamento***

- 1- Le zone 'B' sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale e terziaria.
- 2- Le zone "B" sono volte al recupero ed alla ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, all'adeguamento delle dotazioni infrastrutturali ed al completamento dei lotti ineditificati.

- 3- Salvo non sia diversamente prescritto dalle specifiche norme di zona e ferma restando la facoltà di ricorrere alla pianificazione particolareggiata, in tali zone il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto che dovrà prevedere, ove necessario e per il rispetto dell'art. 12 del D.P.R. 380/2001, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (o quota parte di esse) nelle aree sprovviste o carenti di tali servizi, anche attraverso la stipula di una convenzione. In alcune zone il rilascio del titolo edilizio dovrà essere conseguente alla formazione dei comparti ex art. 26 della L.R. 18/1983 e s.m.i., come individuati nelle schede progetto.
- 4- La saturazione edificatoria delle varie zone attraverso l'applicazione dell'indice U.f. è sempre percorribile anche attraverso gli interventi di demolizione e ricostruzione, di completamento o di ampliamento, salvo non si utilizzi l'indice con riferimento ad aree già asservite a precedenti edificazioni e che non conservino capacità edificatoria residua e fermi restando tutti gli altri parametri di zona.
- 5- Sui lotti già edificati, le possibilità di applicazione dell'indice a saturazione e di sfruttamento dell'aumento della superficie utile esistente di cui alla lettera e) art. 30 L.R. 18/1983, consentito una tantum in caso di ristrutturazione, sono cumulativi, con la precisazione che tale secondo incremento deve essere determinato sulla sola superficie esistente.
- 6- Il P.R.G. suddivide la zona B nelle seguenti sottozone:
  - sottozone **B1**: zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale;
  - sottozone **B2**: zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale;
  - sottozone **B3**: zone edificate di completamento convenzionato a prevalente destinazione residenziale;
  - sottozone **B4**: zone di completamento a prevalente destinazione residenziale sottoposte a formazione di comparto.

### **Art. 32 - Sottozona B1 - zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale**

- 1- La sottozona B1 comprende aree totalmente edificate, diverse dalla zona A per la ridotta rilevanza storico - testimoniale, per le quali il P.R.G. prevede interventi di solo recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, connesso all'adeguamento delle opere di urbanizzazione ed alla definizione di eventuali residue aree libere se non asservite in precedenza. In tali zone è sempre ammessa la realizzazione dei volumi tecnici strettamente indispensabili per le destinazioni d'uso in essere o assentibili, senza alterazione dei prospetti sulle vie pubbliche o sugli spazi pubblici.
- 2- Gli interventi ammessi sono i seguenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, con la precisazione, in questo caso, che devono sempre essere rispettate la volumetria e la sagoma, ampliamenti e nuova edificazione. E' consentito lo spostamento all'interno del lotto, purchè siano rispettati i parametri di zona. Sono consentiti gli ampliamenti, nei limiti del compiuto utilizzo dell'indice di zona.
- 3- Titolo autorizzativo: Intervento diretto attraverso Permesso di Costruire, DIA o SCIA, nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 380/2001.

- 4- Usi ammessi: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui alle categorie lettere a), b), c), d), e), h) dell'art. 29.
- 5- Gli indici applicabili sono i seguenti:
- It: 0,60 mq/mq
  - H: 12,50 ml all'interno della perimetrazione urbana attualmente definita con delibera di G.C.n.26, del 16/02/2007;
  - H: 10,50 ml all'esterno della perimetrazione urbana attualmente definita con delibera di G.C.n.26, del 16/02/2007;
  - D.C. (distanza dai confini) ml. 5;
  - D.F. (distanza dai fabbricati) 10 ml.;
  - Q. (rapporto di copertura) 60% di SF
  - Ip (indice di permeabilità) 20% di SF

**Art. 33 - Sottozona B2 - zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale.**

- 1- La sottozona B2 comprende aree in gran parte edificate, caratterizzate da intervalli di completamento con nuova edificazione ovvero dalla possibilità di ampliare le costruzioni esistenti, sino al raggiungimento dell'indice. Per tale sottozona, il P.R.G. prevede interventi di nuova edificazione, di recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, connesso all'adeguamento delle opere di urbanizzazione. In tali zone è sempre ammessa la realizzazione dei volumi tecnici strettamente indispensabili per le destinazioni d'uso in essere o assentibili.
- 2- Gli interventi ammessi sono i seguenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, con la precisazione, in questo caso, che devono sempre essere rispettate la volumetria e la sagoma, ampliamenti e nuova edificazione. Nel caso di demo-ricostruzione è consentito lo spostamento all'interno del lotto, purchè siano rispettati i parametri di zona. Sono consentiti gli ampliamenti, nei limiti del compiuto utilizzo dell'indice di zona.
- 3- Titolo autorizzativo: intervento diretto attraverso Permesso di Costruire, DIA o SCIA, nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 380/2001.
- 4- Usi ammessi: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui alle categorie lettere a), b), c), d), e), h) dell'art. 29.
- 5- Gli indici applicabili sono i seguenti:
- It: 0,60 mq/mq
  - H: ml. 10,50 all'interno della perimetrazione urbana attualmente definita con delibera di G.C.n.26, del 16/02/2007;
  - H ml. 8,50 all'esterno della perimetrazione urbana attualmente definita con delibera di G.C.n.26, del 16/02/2007;
  - D.C. (distanza dai confini) ml. 5;
  - D.F. (distanza dai fabbricati) 10 ml.;
  - Q. (rapporto di copertura) 50% di SF
  - Ip (indice di permeabilità) 30% di SF

**Art. 34 - Sottozona B3 - zone edificate di completamento convenzionato a prevalente destinazione residenziale**

- 1- La sottozona B3 comprende aree semicentrali ovvero periferiche, in parte edificate, caratterizzate dalla necessità di completare ovvero integrare significativamente le urbanizzazioni e le dotazioni infrastrutturali. Per tale sottozona, il P.R.G. prevede interventi di nuova edificazione, di recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente. In tali zone è sempre ammessa la realizzazione dei volumi tecnici strettamente indispensabili per le destinazioni d'uso in essere o assentibili.
- 2- Gli interventi ammessi sono i seguenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione -con la precisazione, in questo caso, che devono sempre essere rispettate la volumetria e la sagoma- ampliamenti e nuova edificazione. Nel caso di demo-ricostruzione è consentito lo spostamento all'interno del lotto, purchè siano rispettati i parametri di zona. Sono consentiti gli ampliamenti, nei limiti del compiuto utilizzo dell'indice di zona.
- 3- Titolo autorizzativo: Intervento diretto attraverso Permesso di Costruire, DIA o SCIA, nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 380/2001, previa sottoscrizione di convenzione che definisce le superfici di cessione in relazione agli ampliamenti ed alla nuova edificazione. Tale superficie, graficamente individuata, sarà di volta in volta quantificata all'esito della definizione degli interventi infrastrutturali o per urbanizzazioni ritenuti necessari dall'Amministrazione comunale, sulla scorta di un frazionamento predisposto dal proponente, presentato prima dell'istanza del titolo autorizzativo ed approvato dall'Ufficio tecnico comunale. Ove il lotto non evidenzi necessità di cessioni, si procederà comunque ad una monetizzazione delle aree non cedute, per una quota percentuale non inferiore al 15% della superficie territoriale.
- 4- Usi ammessi: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui alle categorie lettere a), b), c), d), e), h) dell'art. 29.
- 5- Gli indici applicabili sono i seguenti:
  - It: 0,40 mq/mq
  - H: 10.50 ml.all'interno della perimetrazione urbana attualmente definita con delibera di G.C.n.26, del 16/02/2007
  - H: 8,50 ml. all'esterno della perimetrazione urbana attualmente definita con delibera di G.C.n.26, del 16/02/2007
  - D.C. (distanza dai confini) ml. 5;
  - D.F. (distanza dai fabbricati) 10 ml.;
  - Q. (rapporto di copertura) 50% di SF
  - Ip (indice di permeabilità) 30% di SF

**Art. 35 - sottozona B4 - zone edificate di completamento a prevalente destinazione residenziale, sottoposte a formazione di comparto.**

- 1- La sottozona B4 comprende aree semicentrali ovvero periferiche, anche in parte edificate, caratterizzate dalla necessità di completare gli insediamenti prevalentemente residenziali/terzari, ovvero di implementare od integrare significativamente le urbanizzazioni e le dotazioni infrastrutturali. Per tale sottozona, il P.R.G. prevede interventi prevalentemente di nuova edificazione ovvero di recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente con significativi recuperi di aree a standards. In tali zone è sempre ammessa la realizzazione dei volumi tecnici strettamente indispensabili per le destinazioni d'uso in essere o assentibili.
- 2- Gli interventi ammessi sono i seguenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, senza incrementi di SUL o volume -con la precisazione che, per tale intervento devono sempre essere rispettate la volumetria e la sagoma- ampliamenti e nuova edificazione. Nel caso di demo-ricostruzione è consentito lo spostamento all'interno del lotto, purchè siano rispettati i parametri di zona. Gli ampliamenti e la nuova edificazione sono consentiti previa costituzione del comparto di cui al precedente art. 25.
- 3- Titolo autorizzativo: intervento diretto attraverso permesso di costruire, dia o scia, nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 380/2001, per interventi di manutenzione o ristrutturazione; previa costituzione del comparto ex art. 26 L.R. 18/1983 ed art. 25 delle presenti n.t.a. per ampliamenti e nuova edificazione. La scheda progetto definisce lo schema distributivo delle superfici e delle destinazioni, individuando il lotto fondiario su cui sarà concentrata l'edificabilità scaturente dall'applicazione dell'indice territoriale. Successivamente alla formazione del comparto dovrà essere stipulata la specifica convenzione a disciplina della cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione, come da progetto predisposto dal proponente, approvato dall'Ufficio tecnico comunale prima del rilascio del permesso di costruire, ovvero prima del deposito della DIA o SCIA.
- 4- Usi ammessi: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui alle categorie lettere a), b), c), d), e), h) dell'art. 29.
- 5- Gli indici applicabili sono i seguenti:
  - It: 0,20 mq/mq
  - H: 10,50 ml. all'interno della perimetrazione urbana attualmente definita con delibera di G.C.n.26, del 16/02/2007
  - H: 8,50 ml. all'esterno della perimetrazione urbana attualmente definita con delibera di G.C.n.26, del 16/02/2007
  - D.C. (distanza dai confini) ml. 5;
  - D.F. (distanza dai fabbricati) 10 ml.;
  - Q. (rapporto di copertura) 40% di SF
  - Ip (indice di permeabilità) 30% di SF
  - C (aree di cessione) come da scheda progetto.

## **Parte II – Zone per insediamenti residenziali**

### **Art. 36 - Zone C - Zone da edificare per destinazioni prevalentemente residenziali**

- 1- La zona C comprende le parti di territorio destinate ad ospitare nuovi complessi edilizi a carattere prevalentemente residenziale, integralmente ovvero in gran parte inedificate e totalmente o parzialmente prive di urbanizzazioni.
- 2- Il PRG individua due tipologie di sottozone:
  - La sottozona C1 – Zone di espansione di progetto;
  - La sottozona C2 – Zone di espansione realizzate od in itinere o a disciplina pregressa, ADUP e ADUS

### **Art. 37- Sottozona C1 – Zone di espansione di progetto.**

- 1- In tali sottozone, tutte marginali rispetto all'aggregato urbano ed individuate con apposita campitura, il P.R.G. trova attuazione attraverso lo strumento urbanistico attuativo (P.P. o PdL), ovvero attraverso intervento diretto, come di seguito specificato.
- 2- Gli interventi ammessi sono i seguenti: in assenza di strumento attuativo, sono quelli della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro, del risanamento e della ristrutturazione edilizia, come disciplinati dall'art. 3, comma 1, lett. D) del D.P.R. 380/2001, secondo quanto stabilito dal comma 2 dell'art. 9 della medesima norma, anche con demolizione e ricostruzione, senza incrementi di SUL o volume -con la precisazione, in questo caso, che devono sempre essere rispettate la volumetria e la sagoma. Gli ampliamenti e la nuova edificazione sono invece sottoposti alla preventiva approvazione dello strumento attuativo. In ogni momento i proprietari potranno proporre all'Amministrazione comunale Piani di Lottizzazione alternativi ai Piani Particolareggiati.
- 3- Titolo autorizzativo: intervento diretto attraverso Permesso di Costruire, DIA o SCIA, nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 380/2001, per interventi di manutenzione o ristrutturazione; previa approvazione dello strumento attuativo ex art. 18 e 21 delle presenti n.t.a. per ampliamenti e nuova edificazione. La scheda progetto di riferimento definisce lo schema distributivo delle superfici e delle destinazioni, individuando le superfici fondiarie su cui sarà concentrata l'edificabilità scaturente dall'applicazione dell'indice territoriale. Una volta approvato lo strumento attuativo si potrà procedere all'attuazione attraverso i comparti edificatori, autonomamente funzionali, già definiti nelle schede (laddove non definiti i subambiti possono essere proposti dal soggetto attuatore ed approvate dalla GM previo parere reso dall'UTC), nei modi e nelle forme stabilite dall'art. 26 della L.R. 18/1983 e s.m.i. e dall'art. 25 delle presenti norme. Successivamente alla formazione del comparto dovrà essere stipulata la specifica convenzione a disciplina delle cessioni e della realizzazione delle opere di urbanizzazione, come da progetto predisposto dal proponente, approvato dall'Ufficio tecnico comunale prima del rilascio del Permesso di Costruire, ovvero prima del deposito della DIA o SCIA.

- 4- Usi ammessi: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui alle categorie lettere a), b), c), d), e), h) dell'art. 29.

Gli indici applicabili sono quelli riportati nelle schede progetto che individuano anche le superfici di cessione

#### **Art. 38- Sottozona C2 – Zone di espansione realizzate od in itinere o a disciplina progressa**

- 1- In tali sottozone, tutte marginali rispetto all'aggregato urbano ed individuate con apposita campitura, il P.R.G. trova attuazione attraverso lo strumento urbanistico attuativo ovvero attraverso intervento diretto ove i piani siano in vigore. Le zone C2 sono quelle individuate nell'art. 20 delle presenti n.t.a. e singolarmente nella zonizzazione e risultano incluse in piani attuativi già approvati

- 2- Titolo autorizzativo, in vigore di strumento attuativo: intervento diretto attraverso Permesso di Costruire, DIA o SCIA, nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 380/2001; Il Piano attuativo definisce lo schema distributivo delle superfici e delle destinazioni, individuando i lotti fondiari su cui sarà concentrata l'edificabilità scaturente dall'applicazione dell'indice territoriale. E' ammesso il ricorso ai comparti edificatori, autonomamente funzionali, già definiti nelle schede, nei modi e nelle forme stabilite dall'art. 26 della L.R. 18/1983 e s.m.i. e dall'art. 25 delle presenti norme.

- 3- Usi ammessi: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui alle categorie lettere a), b), c), d), e), f), h) dell'art. 29.

Gli indici applicabili sono i seguenti: Come da Piano attuativo che individua anche le superfici di cessione ovvero n.t.a. del Piano Territoriale approvato dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale Chieti-Pescara,

#### **Parte III – Zone per insediamenti produttivi**

##### **Art. 39 - zone D - zone edificate o di nuovo impianto a prevalente destinazione produttiva /terziaria/ commerciale.**

- 1- Le zone D sono quelle destinate alla concentrazione degli insediamenti produttivi, intendendosi per tali aree quelle destinate agli usi indicati dal D.P.R. 160/2010.

- 2- Il PRG si attua attraverso interventi diretti ovvero piani attuativi, questi ultimi con specifico riferimento alla strumentazione di dettaglio esistente ed a quella di nuovo impianto urbanistico. Resta preferibile, per la specificità della destinazione, il ricorso alle procedure specifiche indicate dal D.P.R. 160/2010.

- 3- Il PRG individua 3 sottozone di tipo D:

- D1 - Zone di completamento a prevalente destinazione produttiva;
- D2 - Zone di nuovo impianto a prevalente destinazione produttiva
- D3 - Zone a prevalente destinazione produttiva di espansione.

- 4- In tutte le zone D è consentita la realizzazione di un'abitazione per l'imprenditore ovvero per il personale di custodia, della dimensione non eccedente mq. 150,00, da ricavarsi all'interno della suscettività edificatoria del sito.

**Art. 40 - Sottozona D1 - zona di completamento a prevalente destinazione produttiva.**

- 1- Tali concentrazioni sono storicamente localizzate nella zona di Remartello e di Passo Cordone. Per esse il P.R.G. mira ad un consolidamento e ad un rinnovamento delle strutture esistenti.
- 2- In tali zone è sempre ammessa la realizzazione dei volumi tecnici strettamente indispensabili per le destinazioni d'uso in essere o assentibili.
- 3- Gli interventi ammessi sono i seguenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione -con la precisazione, in questo caso, che devono sempre essere rispettate la volumetria e la sagoma- ampliamenti e nuova edificazione. Nel caso di demo-ricostruzione è consentito lo spostamento all'interno del lotto, purchè siano rispettati i parametri di zona. Sono consentiti gli ampliamenti, nei limiti del compiuto utilizzo dell'indice di zona.
- 4- Titolo autorizzativo: Intervento diretto attraverso Permesso di Costruire, DIA o SCIA, nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 e dal D.P.R. 160/2010
- 5- Usi ammessi: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui alle categorie lettere a) (una unità abitativa per l'imprenditore ovvero per il personale di custodia, per una superficie massima di mq. 150,00), a2) strettamente connessi con l'attività principale, c), d), e), f), g), h) ) e i) dell'art. 29.
- 6- Gli indici applicabili sono i seguenti:
- It: 0,50 mq/mq
  - H: ml. 10,80;
  - D.C. (distanza dai confini) ml. 5;
  - D.F. (distanza dai fabbricati) 10 ml.;
  - Q. (rapporto di copertura) 50% di SF
  - Ip. (indice di permeabilità) 30%
- 7- In deroga al rapporto di copertura sono ammesse tettoie nel rispetto dell'indice di permeabilità, per un superficie non superiore al 10% di SF.

**Art. 41 – Sottozona D2 – Zone di nuovo impianto a prevalente destinazione produttiva.**

1. La sottozona D2 comprende aree semicentrali ovvero periferiche, per lo più inedificate, caratterizzate dalla collocazione in ambito produttivo, di cui costituiscono integrazione. Per tale sottozona, il P.R.G. prevede interventi di nuova edificazione, di recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente. In tali zone è sempre ammessa la realizzazione dei volumi tecnici strettamente indispensabili per le destinazioni d'uso in essere o assentibili.
2. Gli interventi ammessi sono i seguenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione -con la

precisazione, in questo caso, che devono sempre essere rispettate la volumetria e la sagoma- ampliamenti e nuova edificazione. Nel caso di demo-ricostruzione è consentito lo spostamento all'interno del lotto, purchè siano rispettati i parametri di zona. Sono consentite le nuove edificazioni e gli ampliamenti nei limiti del compiuto utilizzo dell'indice di zona.

3. Titolo autorizzativo: Intervento diretto attraverso Permesso di Costruire, DIA o SCIA nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 e dal D.P.R. 160/2010, previa verifica degli standard per gli ampliamenti e le nuove costruzioni, che saranno ceduti attraverso la preventiva sottoscrizione di convenzione. Le superfici a standard saranno di volta in volta quantificate all'esito della definizione degli interventi infrastrutturali o per urbanizzazioni ritenuti necessari dall'Amministrazione comunale, sulla scorta di un progetto predisposto dal proponente, presentato prima dell'istanza del permesso di costruire, ovvero prima del deposito della DIA o SCIA ed approvato dall'Ufficio tecnico comunale. Le superficie di cessione dovranno rispettare i parametri stabiliti dal D.M. 1444/1968, nonché le specifiche norme di settore, quali, ad esempio, quelle che disciplinano i parametri insediativi di attività commerciali.
4. Usi ammessi: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui alle categorie lettere a) (una unità abitativa per l'imprenditore ovvero per il personale di custodia, per una superficie massima di mq. 150,00), a2) strettamente connessi con l'attività principale, c), d), e), f), g) h) e i) dell'art. 29.
5. Gli indici applicabili sono i seguenti:
  - S.M.: mq. 1500,00
  - It: 0,40 mq/mq
  - H: ml. 10,80;
  - D.C. (distanza dai confini) ml. 5;
  - D.F. (distanza dai fabbricati) 10 ml.;
  - Q. (rapporto di copertura) 50% di SF
  - Ip. (indice di permeabilità) 30%
  - C. (aree di cessione) 30% di ST
6. In deroga al rapporto di copertura sono ammesse tettoie nel rispetto dell'indice di permeabilità, per una superficie non superiore al 10% di SF.

**Art. 42 – Sottozona D3 - zone a prevalentemente destinazione produttiva di espansione.**

- 1- Si tratta di aree poste in prossimità degli interventi oggetto delle pianificazioni di dettaglio nelle zone di Remartello e Passo Cordone, di cui costituiscono naturale ampliamento.
- 2- L'insussistenza di infrastrutture impone il ricorso alla pianificazione attuativa, come disciplinata dagli artt. 18 e 21 delle presenti norme.

- 3- Gli interventi ammessi sono i seguenti: in assenza di strumento attuativo, sono quelli della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro, del risanamento e della ristrutturazione edilizia, come disciplinati dall'art. 3, comma 1, lett. D) del D.P.R. 380/2001, secondo quanto stabilito dal comma 2 dell'art. 9 della medesima norma, anche con demolizione e ricostruzione, senza incrementi di SUL o volume -con la precisazione, in questo caso, che devono sempre essere rispettate la volumetria e la sagoma. Gli ampliamenti e la nuova edificazione sono invece sottoposti alla preventiva approvazione dello strumento attuativo. In ogni momento i proprietari potranno proporre all'Amministrazione comunale Piani di Lottizzazione alternativi ai Piani Particolareggiati.
- 4- Titolo autorizzativo: intervento diretto attraverso Permesso di Costruire, DIA o SCIA, nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 380/2001, per interventi di manutenzione o ristrutturazione; previa approvazione dello strumento attuativo ex art. 18 e 21 delle presenti n.t.a. per ampliamenti e nuova edificazione. La scheda progetto di riferimento definisce lo schema distributivo delle superfici e delle destinazioni, individuando i lotti fondiari su cui sarà concentrata l'edificabilità scaturente dall'applicazione dell'indice territoriale. Una volta approvato lo strumento attuativo si potrà procedere all'attuazione attraverso i comparti edificatori, autonomamente funzionali, già definiti nelle schede, nei modi e nelle forme stabilite dall'art. 26 della L.R. 18/1983 e s.m.i. e dall'art. 25 delle presenti norme. Successivamente alla formazione del comparto dovrà essere stipulata la specifica convenzione a disciplina della cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione, come da progetto predisposto dal proponente, approvato dall'Ufficio tecnico comunale prima del rilascio del Permesso di Costruire, ovvero prima del deposito della DIA.
- 5- Usi ammessi: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui alle categorie lettere a) (una unità abitativa per l'imprenditore ovvero per il personale di custodia, per una superficie massima di mq. 150,00), a2) strettamente connessi con la attività principale, c), d), e), f), g), h) e i) dell'art. 29.

#### **Parte IV- Zona agricola**

##### **Art. 44 – Zona agricola “E”.**

- 1- Riguarda il territorio extra-urbano del Comune, destinato all'esercizio dell'attività agricola, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma altresì come salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale anche attraverso il sostegno delle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell' ambiente, ove necessario adeguando i servizi e le infrastrutture nelle aree marginali. L'attività agrituristica è considerata integrata e complementare a quella agricola, come previsto dalle vigenti leggi regionali. La funzione ricettiva è ritenuta di impulso alla valorizzazione del contesto rurale ed ambientale.
- 2- Le zone agricole si dividono in:
  - zone agricole normali (sottozona E1);
  - zone di rispetto ambientale (sottozona E2);
  - nuclei rurali (sottozona E3).
- 3- I confini di sottozona tra le E1 ed E2 non costituiscono limite urbanistico. In caso di terreni ricadenti contemporaneamente nelle due sottozone.

**Art. 45 - Sottozona E1 agricola normale.**

- 1- Nella zona agricola normale sono consentite esclusivamente opere, impianti ed edifici necessari alla conduzione agricola, alla prima trasformazione dei prodotti agricoli, agli allevamenti industriali ed alla residenza, nonché gli usi previsti dall'art. 73 della L.R. 18/1983 e s.m.i. così come definiti e disciplinati dall'art. 2 della L.R. 32/1994 e s.m.i..
- 2- In particolare sono compatibili con tale destinazione:
  - a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo, quali abitazioni, residenze stagionali, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.;
  - b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, annesse ad aziende agricole che lavorino prevalentemente prodotti propri, ovvero svolte in sociale;
  - c) allevamenti industriali di bovini, equini, suini, ovini, polli ed altri,. Non configurano allevamenti industriali le piccole stalle e ricoveri per bovini, suini e selvatici, fino a 15 capi, ovini fino a 30 capi e per avicoli fino a 200. Oltre detti limiti si rientra nella definizione di cui all'art. 72, L.R. 18/1983. .
  - d) immobili e locali aziendali funzionali all'ospitalità ed al soggiorno, alla somministrazione di pasti e bevande ricavati prevalentemente da prodotti aziendali, ovvero attraverso lavorazioni interne od esterne all'azienda, nonché alla vendita dei prodotti stessi;
  - e) spazi aperti destinati alla sosta dei campeggiatori ovvero compatibili alla organizzazione di attività ricreative anche di tipo sportivo e culturale, di turismo equestre, nonché strutture museali dedicate al mondo rurale
- 3- Le attività di cui ai commi precedenti devono svolgersi secondo le prescrizioni della L.R. 32/1994, in rapporto di connessione e complementarità rispetto alle normali attività di coltivazione del fondo, selvicoltura e allevamento del bestiame. Il principio della connessione tra l'attività agrituristica e quella agricola è stabilito con il criterio del tempo lavoro.
- 4- In tale zona l'edificazione è attuata attraverso l'intervento diretto.
- 5- Nella sottozona E1 si applicano i seguenti indici:
  - 1) per le costruzioni del tipo a), ossia inerenti la conduzione del fondo:
    - l'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa per residenze che conservino la destinazione del suolo e non alterino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine. Il lotto minimo di intervento, equiparato all'unità minima aziendale di cui all'art. 70 della L.R. 18/1983 e s.m.i., è pari ad un ettaro. L'indice di edificabilità relativo alla residenza è di 0,03 mc./mq., con un massimo di mc. 800,00 per ogni unità aziendale ed h max in gronda < 7.50. I manufatti connessi alla conduzione del fondo sono ammessi, purchè non collegati alla residenza. Per manufatti connessi si intendono: i ricoveri per attrezzi, macchinari ed animali; gli impianti di stoccaggio e i silos; gli impianti energetici di irrigazione e di smaltimento, nonché le serre botaniche. Non rientrano nella definizione di serre botaniche gli impianti a protezione delle colture per le quali è prevista successiva autonoma disposizione.Tali manufatti sono assentibili, prescindendo dalla presenza della residenza, nel limite dell'unità minima aziendale, entro una superficie massima di mq. 150 per ettaro, comunque non superiore ai mq. 600.

2) per le costruzioni del tipo b) e c), ossia adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e ad allevamenti industriali ovvero per tutti gli usi di cui all'art. 72 della L.R. 18/1983:

- indice di edificabilità e rapporto di copertura: minore o pari al 25% del lotto di pertinenza, specificamente individuato per la specifica destinazione;
- unità minima aziendale: mq. 10.000,00;
- lotto minimo di intervento per gli usi specifici di cui all'art. 72 L.R. 18/1983: mq. 3.000;
- altezza massima: mt. 6.00 con l'eccezione delle costruzioni tecniche, la cui altezza sarà autorizzata in funzione delle effettive esigenze tecniche, specificamente evidenziate in sede di progettazione;
- parcheggi in misura non inferiore al 10 % della superficie coperta;
- distanza minima dai confini: ..... mt. 10,00;
- distanza minima dai fabbricati: ..... mt. 20,00;
- distanza minima dalla viabilità: ..... mt. 20,00;
- distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a mt. 400,00, da eleveare a mt. 700,00, per gli allevamenti suinicoli, avicoli e industriali.

Per la definizione di insediamenti abitativi, nonché per la individuazione dei criteri di applicazione dell'indicato parametro edilizio, si rinvia all'art. 72 della L.R. 18/1983, comma e).

3) per le costruzioni del tipo d), ossia immobili e locali aziendali funzionali all'ospitalità ed al soggiorno, alla somministrazione di pasti e bevande ricavati prevalentemente da prodotti aziendali, ovvero attraverso lavorazioni interne od esterne all'azienda, nonché alla vendita dei prodotti stessi:

Possono essere utilizzati per attività agrituristiche gli edifici o parti di essi esistenti sul fondo nonché i locali o gli edifici rurali siti in aggregati urbani ed utilizzati direttamente dall'imprenditore agricolo in rapporto di connessione con l'attività agricola.

L'utilizzazione agriturbistica non comporta il cambio di destinazione d'uso degli edifici e dei fondi interessati. La sistemazione degli immobili può avvenire attraverso interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, di restauro o di ristrutturazione. Gli interventi non possono modificare le caratteristiche di ruralità degli edifici, secondo il criterio tipologico, architettonico e nel rispetto delle normative urbanistiche e paesaggistiche.

Ai sensi dell'allegato 1 della L.R. n. 32/1994, l'attività agriturbistica si può svolgere in edifici rurali, sia in abitazioni che annessi rustici.

Seppur l'utilizzo di questi non comporta cambio di destinazione d'uso, i titoli abilitativi sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione.

I requisiti edilizi (altezze, rapporti volumetrici, apertura finestre ecc.), per i locali da adibire ad usi agriturbistici sono in ogni caso quelli previsti per le case di abitazione.

Le aree utilizzate nell'ambito dell'azienda a servizio dell'attività agriturbistica sono considerate a tutti gli effetti di pertinenza delle aziende medesime e quindi non soggette ai vincoli previsti per i pubblici esercizi.

- 4) Per gli interventi di cui alla lettera e), occorre distinguere tra gli spazi destinati alla organizzazione di attività ricreative anche di tipo sportivo e culturale, di turismo equestre, nonché di strutture museali dedicate al mondo rurale -destinazioni e1)- e gli spazi aperti destinati alla sosta dei campeggiatori -destinazioni e2)-:

- per le destinazioni e1)

Le attività ammesse devono avere un rapporto di connessione con l'attività aziendale e con l'ambiente e la cultura rurali. Rientrano tra le attività sportive e culturali assentibili: l'equitazione, il noleggio di bici e canoe, la pratica in strutture aziendali di tennis, bocce, calcetto, nuoto e pesca sportiva.

Sono altresì ammesse le mostre tese a valorizzare le tradizioni, la cultura ed i prodotti del mondo agricolo, nonché l'allestimento di musei rurali.

per le destinazioni e2) i campeggi agrituristici possono essere attuati predisponendo piazzole di sosta per tende, o carrelli tenda, o caravan o autocaravans, per l'ospitalità massima in 30 piazzole contemporaneamente.

L'unica dicitura autorizzata è quella di "Campeggio Agrituristico".

- 6- In tutte le aree ricomprese in zona agricola E1 è consentito intervenire per attuare le destinazioni produttive previste dal D.P.R. 160/2010, volte all'imprenditoria agricola ed agrituristica, con espressa esclusione delle destinazioni tipiche a valenza esclusivamente commerciale, che restano incompatibili con tale zona.
- 7- Sono invece assentibili tutti gli interventi finalizzati ad adeguare la capacità produttiva delle aziende agricole alle effettive esigenze.
- 8- In tale evenienza il procedimento dovrà essere avviato con riferimento alle specifiche strutture produttive da realizzare, secondo quanto previsto dall'art. 5 del D.P.R. 160/2010. L'eventuale variante urbanistica che si renderà necessaria, conferirà ai manufatti funzione produttiva, anche in deroga alle disposizioni per le zone rurali E1, per garantire il soddisfacimento delle esigenze aziendali.
- 9- Le case all'interno della zona E1, una volta cessata la loro funzione rurale, e purchè siano trascorsi almeno dieci anni dalla loro realizzazione, possono essere oggetto di interventi edilizi per renderle compatibili con la funzione residenziale.
- 10- Le case, all'interno della zona E1, per le quali risulta cessata, con riferimento alla data di adozione del Piano, la loro funzione rurale, possono essere oggetto di interventi edilizi per renderle compatibili con la funzione residenziale
- 11- Gli interventi ammessi sono quelli della manutenzione ordinaria e straordinaria, del risanamento, della ristrutturazione.
- 12- Gli annessi potranno essere recuperati a fini residenziali per una superficie max di mq. 200,00, quando costituenti porzione del fabbricato residenziale, e fino a 100 mq. se non collegati allo stesso. Le eccedenze potranno avere comunque funzione integrativa alla residenza.
- 13- Nel caso in cui non esistano annessi nell'intera componente aziendale, sarà consentito un incremento pari al 30% della SUL.

- 14- Per le case esistenti alla data di adozione della presente variante, con una SUL minore a mq. 100 è comunque consentito l'ampliamento, una tantum, fino al raggiungimento di tale SUL. Il presente incremento non è cumulabile con i precedenti.
- 15- Il conseguimento del titolo autorizzativo, come definito dal D.P.R. 380/2001, dovrà essere preceduto dall'inserimento della costruzione nel catasto fabbricati e dalla produzione di una autocertificazione avente ad oggetto l'intervenuta cessazione della funzione rurale, in riferimento ai soggetti inclusi nello stato di famiglia e, comunque, residenti nel fabbricato rurale, con specifica indicazione della data in cui è cessata tale funzione.
- 16- Nella presente zona, la realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale sarà assentita nei termini sopra indicati, ma dovrà rispettare un distacco dagli insediamenti esistenti destinati all'allevamento animale equivalente di ml. 400, misurati dal perimetro esterno del manufatto, elevato a ml. 700 per gli allevamenti suinicoli e avicoli anche di tipo industriale. All'interno di tale fascia è consentita la realizzazione di nuove costruzioni residenziali solo agli operatori in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

**Art. 46 - Sottozona E2 agricola di pregio.**

- 1- Le zone agricole di pregio sono caratterizzate dalla necessità di una tutela significativa del paesaggio, del contesto e delle culture in atto. Per esse il P.R.G. tende ad una sostanziale conservazione della situazione esistente, con limitate eccezioni collegate esclusivamente alla conduzione dei fondi e delle colture.
- 2- L'utilizzo a fini residenziali è soggettivamente circoscritto ai soli coltivatori, alle famiglie del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario, mezzadro, colono, in forma singola od associata, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo. Quanto sopra deve risultare da certificazioni anagrafiche e da autocertificazioni.
- 3- L'unità minima aziendale, in zona E2 è pari a mq. 10.000,00;
- 4- L'indice di edificabilità è quello previsto dall'art. 70 della L.R. 18/1983, con i limiti ivi prescritti.
- 5- L'altezza massima dei manufatti, in nessun caso potrà superare i mq. 4,50.
- 6- L'intervento diretto è condizionato dalla preventiva acquisizione del titolo autorizzativo ai sensi del D.P.R. 380/2001, subordinato alla sussistenza ed alla verifica dei requisiti oggettivi e soggettivi.
- 7- Le destinazioni ammesse sono esclusivamente quelle connesse alla conduzione del fondo, come stabilito dagli artt. 70 e segg. L.R. 18/1983. E' esclusa la realizzazione di impianti produttivi di cui all'art. 72 della medesima disposizione regionale, mentre è ammesso, in quanto non costituente cambio di destinazione, l'utilizzo contestuale e parziale ad attività agrituristica.
- 8- Le case all'interno della zona E2, una volta cessata la loro funzione rurale, e purchè siano trascorsi almeno dieci anni dalla loro realizzazione, possono essere oggetto di interventi edilizi per renderle compatibili con la funzione residenziale.
- 9- Le case, all'interno della zona E2, per le quali risulta cessata, con riferimento alla data di adozione del Piano, la loro funzione rurale, possono essere oggetto di interventi edilizi per renderle compatibili con la funzione residenziale

- 10- Gli interventi ammessi sono quelli della manutenzione ordinaria e straordinaria, del risanamento, della ristrutturazione.
- 11- Gli annessi potranno essere recuperati a fini residenziali per una superficie max di mq. 200,00, quando costituenti porzione del fabbricato residenziale, e fino a 100 mq. Se non collegati allo stesso. Le eccedenze potranno avere comunque funzione integrativa alla residenza.
- 12- Nel caso in cui non esistano annessi nell'intera componente aziendale, sarà consentito un incremento pari al 30% della SUL.
- 13- Per le case esistenti con una SUL minore a mq. 100 è comunque consentito l'ampliamento, una tantum, fino al raggiungimento di tale SUL. Il presente incremento non è cumulabile con i precedenti.
- 14- Il conseguimento del titolo autorizzativo, come definito dal D.P.R. 380/2001, dovrà essere preceduto dall'inserimento della costruzione nel catasto fabbricato e dalla produzione di una autocertificazione avente ad oggetto l'intervenuta cessazione della funzione rurale, in riferimento ai soggetti inclusi nello stato di famiglia e, comunque, residenti nel fabbricato rurale, con specifica indicazione della data in cui è cessata tale funzione.
- 15- Nella presente zona, la realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale sarà assentita nei termini sopra indicati, ma dovrà rispettare un distacco dagli insediamenti esistenti destinati all'allevamento animale equivalente di ml. 400, misurati dal perimetro esterno del manufatto, elevato a ml. 700 per gli allevamenti suinicoli e avicoli anche di tipo industriale. All'interno di tale fascia è consentita la realizzazione di nuove costruzioni residenziali solo agli operatori in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

#### **Art. 47 – Sottozone E3 nuclei rurali**

- 1- Sono le zone del territorio comunale diverse dalla zona agricola, caratterizzate da un insieme di abitazioni che costituiscono una forma di insediamento intermedia tra l'accentramento e la dispersione.
- 2- Gli interventi ammessi sono i seguenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione -con la precisazione, in questo caso, che devono sempre essere rispettate la volumetria e la sagoma- ampliamenti e nuova edificazione. Nel caso di demo-ricostruzione è consentito lo spostamento all'interno del lotto, purchè siano rispettati i parametri di zona. Sono consentiti gli ampliamenti, nei limiti del 30% della SUL esistente per i soli fabbricati che, alla data di adozione del piano, abbiano già saturato il relativo indice.
- 3- Titolo autorizzativo: Intervento diretto attraverso Permesso di Costruire o DIA, nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 380/2001.
- 4- Usi ammessi: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui alle categorie lettere a), b), c), d), e), h) dell'art. 29.
- 5- Gli indici applicabili sui lotti liberi sono i seguenti:
  - It: 0,30 mq/mq
  - H: ml. 7.50;

- D.C. (distanza dai confini) ml. 5;
- D.F. (distanza dai fabbricati) 10 ml.;
- Q. (rapporto di copertura) 40% di SF
- C. (aree di cessione) *come da previsione riportata nelle tavole di zonizzazione*
  
- *Lotto max 1500 mq.*

## **Parte V- Zone per attrezzature di interesse pubblico**

### **Art. 48 - zone F - attrezzature di interesse pubblico**

1- Sono le zone destinate ad utilizzi specifici caratterizzati dal prevalente interesse pubblico che connota tale loro destinazione. Esse, di regola, sono aree pubbliche, ma non è escluso che le relative destinazioni possano essere attuate direttamente dai privati nel rispetto delle previsioni di piano.

2- Esse si distinguono in:

- **F1** – area cimiteriale. E' l'area distinta dallo specifico perimetro e colorazione con la dicitura F1, a funzione esclusivamente cimiteriale. Le aree così campite sono soggette a vincolo espropriativo, mentre le aree di rispetto sono quelle indicate dall'art. 338 del Testo Unico Leggi Sanitarie, del 27.07.1934, n. 1265 e successive modificazioni e dall'art. 57 del D.P.R. 10.09.1990, n. 285. Nella fasce di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di piccoli manufatti finalizzate alla vendita di fiori ed oggetti per il culto e le onoranze dei defunti.
- **F2** – Parco Territoriale – Valle Fiume Tavo Con questa classificazione il PRG individua il Parco Territoriale della Valle del fiume Tavo.

Le aree ivi ricomprese costituiscono un insieme particolarmente significativo, per i valori naturalistici, agricoli e storico-culturali, di alta qualità ambientale e paesistica.

All'interno del Parco Territoriale potranno trovare collocazione le attività che non compromettano l'integrità ambientale e quell'agricoltura, che definisce in un rapporto non conflittuale con la natura i propri connotati produttivi. Il parco territoriale è destinato alle attività primarie, a quelle ricreative ed escursionistiche di residenti e visitatori, alle attività culturali; in quanto tali concorrono alla dotazione degli standards territoriali, garantendo quote di aree pubbliche o comunque aperte alla collettività. Il Parco Territoriale trova attuazione mediante l'approvazione di Piano Particolareggiato esteso unitariamente all'intero perimetro. Il Piano Particolareggiato dovrà assumere le categorie della struttura geomorfologica, di quella botanico-vegetazionale e del patrimonio storico ambientale. In assenza di strumentazione attuativa, i parametri di insediamento sono gli stessi definiti per le sottozone E2, parametri che, comunque, dovranno essere rispettati anche dal piano particolareggiato, al fine di garantire a tale zona un elevato livello di tutela. Lo strumento attuativo individuerà 6 aree attrezzate in prossimità di strade di accesso esistenti, aree che avranno la dimensione minima di mq. 10.000, dovranno essere dotate di un parcheggio pubblico di mq. 2.000, di aree attrezzate per il gioco e per lo sport. Potranno essere realizzate strutture ricettive,

compatibilmente ai vincoli esistenti, nel rapporto di 1.5 mq/100mq e fino ad un max di 200 mq., con H max 3.50. Con la stessa finalità potranno essere destinate a pari uso i fabbricati esistenti all'interno dei perimetri di parco.

- **F3** – Zone per Servizi ed attrezzature tecnologiche. Sono aree in cui sono stati realizzati i manufatti necessari a garantire l'erogazione di servizi pubblici di primaria rilevanza.
- **F4**- attrezzature di servizio alle attività economiche ed attrezzature d'interesse generale: sono i fabbricati e le aree, appositamente individuati con campitura specifica, destinati ad ospitare le attività amministrative, sociali e culturali prettamente pubbliche, quali municipio, servizi sociali, biblioteca, mercati, teatro, polizia municipale, stazione dei Carabinieri, ecc.

L'installazione di impianti di telefonia e di radiocomunicazioni sul territorio comunale è disciplinata dal Regolamento approvato con delibera di C.C. n. 69, del 30.11.2001, modificato con delibera del Commissario Prefettizio n. 02/C del 12.2.2004.

## **Parte VI- Altre zone**

### **Art. 49 - zone G - verde privato**

- 1- Sono le aree di diversa collocazione ed estensione che il Piano regolatore intende sottoporre a vincolo conformativo di tutela. Si tratta di aree verdi destinate a garantire la sostenibilità urbana ed a creare un progressivo approccio al predominante contesto rurale.
- 2- Le aree G si distinguono in:
  - G1 – Verde privato di rispetto (VPr);
  - G2 – Verde privato di filtro (VPf);
  - G3 – Verde privato turistico-ricettivo (VPtr).
- 3- In tutte le zone G è consentita la realizzazione di percorsi ciclabili o pedonali e di impianti sportivi che non comportino la realizzazione di nuovi volumi e carichi urbanistici.

### **Art. 50 - Sottozona G1 Verde privato di rispetto**

- 1- La zona G1 comprende aree centrali e semicentrali ovvero periferiche, anche se in parte edificate, caratterizzate dalla necessità di mantenimento dello status quo, con esclusione di nuovi carichi urbanistici. La sottozona G1 è attribuita ai parchi privati e, comunque, ad aree a servizi di complessi edilizi esistenti, al fine di garantire la disponibilità di aree verdi inedificabili. In tale zona dovranno essere conservate e possibilmente incrementate, tutte le alberature esistenti e conservate o realizzate le sistemazioni più idonee alle caratteristiche ed alle funzioni delle aree interessate. Fra tali sistemazioni sono consentite anche quelle di carattere sportivo che non comportino la realizzazione di volumi.
- 2- In dette zone sono comunque consentiti i seguenti interventi: recinzioni, attrezzature complementari alla residenza (quali piscine, solarium, pergolati, porticati aperti su tutti i fronti, gazebo, aree

barbeque, campi ed attrezzature sportive di uso esclusivo, che non comportino volumetrie o superfici coperte di qualsiasi genere o destinazione, ad eccezione di quelle tecnologiche.

- 3- Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c., d ed e di cui all'art. 30 della L.R. 18/1983. In tali zone è sempre ammessa la realizzazione dei volumi tecnici strettamente indispensabili per le destinazioni d'uso in essere o assentibili.
- 4- Titolo autorizzativo: Intervento diretto attraverso Permesso di costruire, DIA o SCIA, nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 380/2001.
- 5- Usi ammessi per le costruzioni esistenti: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nella lettera d) dell'art. 29 delle presenti n.t.a.. Le autorimesse sono consentite solo se interrato. Potranno essere mantenuti, nei limiti delle superfici esistenti, i corrispondenti usi assentiti da precedenti titoli autorizzativi.
- 6- Tutte le aree nel territorio comunale già utilizzate volumetricamente ai fini edificatori dovranno avere le destinazioni di cui al presente articolo, primo capoverso, anche se graficamente individuate con differente retino, sebbene non riportate nella mappa degli asservimenti di cui all'art. 61 della L.R. 18/1983.

**Art. 51- Sottozona G2 - Verde privato di filtro.**

- 1- La zona G2 comprende aree periferiche, anche se in parte edificate, caratterizzate dalla necessità di mantenimento dello status quo, con esclusione di nuovi carichi urbanistici. La sottozona G2 è attribuita ai parchi privati e, comunque, ad aree a servizi di complessi edilizi esistenti, al fine di garantire la gradualità del passaggio dall'ambito urbano al contesto rurale. In tale zona dovranno essere conservate e possibilmente incrementate, tutte le alberature esistenti e conservate o realizzate le sistemazioni più idonee alle caratteristiche ed alle funzioni delle aree interessate. Fra tali sistemazioni sono consentite anche quelle di carattere sportivo che non comportino la realizzazione di volumi.
- 2- Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d ed e di cui all'art. 30 della L.R. 18/1983.
- 3- In tali zone è sempre ammessa la realizzazione dei volumi tecnici strettamente indispensabili per le destinazioni d'uso in essere o assentibili.
- 4- Titolo autorizzativo: Intervento diretto attraverso Permesso di costruire o DIA, nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 380/2001.
- 5- Usi ammessi: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nella lettera d) dell'art. 29 delle presenti n.t.a. Le autorimesse sono consentite solo se interrato. Potranno essere mantenuti, nei limiti delle superfici esistenti, i corrispondenti usi assentiti da precedenti titoli autorizzativi.

**Art. 51 bis- Sottozona G3 - Verde privato turistico-ricettivo.**

- 1- La zona G3 comprende aree periferiche, anche se in parte edificate, caratterizzate dalla necessità di mantenimento dello status quo, con significativa limitazione dei nuovi carichi urbanistici. La

sottozona G3 è attribuita ai parchi privati e, comunque, ad aree a servizi di complessi edilizi esistenti, al fine di garantire la gradualità del passaggio dall'ambito urbano al contesto rurale sotto il profilo turistico ricettivo. In tale zona dovranno essere conservate e possibilmente incrementate, tutte le alberature esistenti e conservate o realizzate le sistemazioni più idonee alle caratteristiche ed alle funzioni delle aree interessate.

6- Per lotti non inferiori a mq. 3.000, ma non superiori a mq. 10.000, sono consentiti interventi di nuova costruzione, con i seguenti indici:

- it: 0,10 mq/mq
- H max ml. 4,5;
- Q 10%

Gli usi ammessi sono esclusivamente per finalità sportive, ricettive e ricreative, quali bungalow, campeggi, impianti sportivi e relativi annessi (spogliatoi, club house, segreteria ecc), ivi inclusa la possibilità di una casa del custode, estesa max mq. 100, inclusa nell'indice.

7- Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d ed e di cui all'art. 30 della L.R. 18/1983.

8- In tali zone è sempre ammessa la realizzazione dei volumi tecnici strettamente indispensabili per le destinazioni d'uso in essere o assentibili.

9- Titolo autorizzativo: Intervento diretto attraverso Permesso di costruire, DIA o SCIA, nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 380/2001.

10- Usi ammessi: le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nella lettera d) dell'art. 29 delle presenti n.t.a. Le autorimesse sono consentite solo se interrato. Potranno essere mantenuti, nei limiti delle superfici esistenti, i corrispondenti usi assentiti da precedenti titoli autorizzativi.

## **Parte VII – Zone per servizi pubblici**

### **Art. 52- Zone servizi pubblici**

Il P.R.G. individua specificamente alcune costruzioni ed aree destinate a servizi pubblici tutte connotate da una funzione di interesse collettivo. Cessata tale funzione, l'Amministrazione comunale potrà destinare gli immobili in funzione delle proprie esigenze. I servizi pubblici individuati sono i seguenti:

- IS** Attrezzature scolastiche fino al compimento dell'obbligo;
- AR** Attrezzature religiose;
- VS** Verde pubblico attrezzato a sport;
- V** Verde pubblico;
- P** Parcheggi pubblici

Con apposita campitura riportata in legenda è disegnato il sistema delle infrastrutture che comprende:

- Viabilità di progetto;
- Viabilità esistente;

- Aree di cessione;
- Percorsi ciclo-pedonali

Lungo il tracciato dell'ex ferrovia, per le strutture annesse (ex caselli ferroviari) è consentita la realizzazione di piccoli punti di ristoro, nell'ambito delle strutture esistenti, senza possibilità di ampliamenti, se non strettamente e tecnicamente imposti dalle normative igienico sanitarie. Gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli di manutenzione, ordinaria e straordinaria e di risanamento igienico sanitario.

## ***Parte VIII- Normativa finale e transitoria***

### ***Art. 53- Norma transitoria***

- 1- L'adozione del P.R.G. comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia secondo quanto disposto dalla legislazione regionale e nazionale vigente.
- 2- Gli interventi oggetto di richiesta di titolo autorizzativo o di DIA, rispettivamente richiesti o depositati prima del 25.1.2010 si continuano ad applicare le norme previgenti, salvo che i richiedenti non depositino espressa rinuncia.

### ***Art. 54 - Disposizioni del Piano Commerciale***

- 1- Le disposizioni del Piano commerciale prevalgono sulle presenti norme, per quanto di specifica competenza.

### ***Art. 55 - Prescrizioni ambientali e geologiche per l'uso del suolo***

Le seguenti norme sono volte a definire le modalità di intervento ai fini della tutela e conservazione delle risorse idriche superficiali e sotterranee e delle aree collinari instabili o potenzialmente stabili per fenomeni gravitativi.

A tale scopo nella tavola "Carta delle sensibilità e criticità geoambientali" sono individuate con specifica legenda:

#### **1. Corpi idrici superficiali**

- 1.1 Al fine di mantenere e, se possibile incrementare, la funzione di filtro per i solidi sospesi e gli inquinanti di origine diffusa, e di stabilizzazione delle sponde, nella fascia di 10 metri dalle sponde dei corsi d'acqua individuati in carta è vietato qualsiasi intervento con esclusione di quelli imposti da ragioni di pubblica utilità.

- 1.2 E' vietato interrompere e/o impedire il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque intercettate. Qualora l'intervento previsto comporti l'interruzione e/o l'intercettazione della rete di deflusso delle acque superficiali si debbono prevedere ed attuare soluzioni ed opere atte a garantire il mantenimento dell'efficienza della rete stessa.
- 1.3 La realizzazione delle reti tecnologiche non potrà comportare la variazione superficiale dell'esistente reticolo di deflusso delle acque. Qualora l'intervento preveda una modifica del reticolo di deflusso superficiale delle acque, dovrà essere preventivamente studiato il nuovo andamento, garantendo che le variazioni apportate non determinino concentrazioni o ristagni nelle aree di intervento o in quelle limitrofe.

## **2. Aree di pertinenza fluviale**

- 2.1 Nelle fasce di pertinenza fluviale è vietato qualsiasi tipo di edificazione e di trasformazione; sono consentiti unicamente interventi di sistemazione a verde e di formazione di percorsi ciclopedonali (senza alcun tipo di attrezzatura), opere di regimazione idraulica, di derivazione e di captazione delle acque, opere indifferibili di pubblica utilità.
- 2.2 Le opere finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico e alla funzionalità della rete di deflusso di superficie faranno utilizzo, salvo dimostrata impossibilità, di tecniche costruttive proprie della ingegneria naturalistica.
- 2.3 E' vietata qualsiasi attività di escavazione, salvi i lavori di recupero dei siti di cava, antichi e recenti, dismessi e non recuperati.

## **3. Corpo idrico sotterraneo significativo**

- 3.1 è vietato collettare alla rete fognaria le acque di precipitazione meteorica intercettate in qualsiasi modo (coperture, cortili, piazzali ecc.) che vanno lasciate alla naturale infiltrazione nel suolo. Sono vietate le impermeabilizzazioni di superfici esterne ai fabbricati, privilegiando l'uso di pavimentazioni filtranti e quindi permeabili.
- 3.2 Per le attività produttive ogni nuova realizzazione o trasformazione che preveda aree destinate alla produzione o stoccaggio di prodotti o materie che possono provocare emissioni di liquidi inquinanti è sottoposta alle seguenti prescrizioni: 1- impermeabilizzazione della superficie di fondo, 2- raccolta dei liquidi di scolo provenienti da essa e trattamento secondo le vigenti norme (D.L. 152/06 e s.m.e i.).
- 3.3 Per le attività che non prevedono emissioni in atmosfera di polveri e altri inquinanti aerei, che possono depositarsi sulle coperture dei manufatti, è vietato collettare alla rete fognaria le acque di precipitazione meteorica intercettate dalle coperture stesse. Per grandi superfici, considerate

le difficoltà connesse allo smaltimento sul suolo di ingenti quantità di acqua, possono prevedersi sistemi di dispersione nel sottosuolo quali, ad esempio, i pozzi disperdenti.

- 3.4 Per le costruzioni o le porzioni interrato di esse è richiesta la verifica del livello di falda mediante misure dirette (pozzi, piezometri ecc.) e la sua escursione in relazione alla profondità di posa delle fondazioni. In nessun caso è ammesso che il livello del piano di calpestio sia al di sotto del livello massimo di risalita della falda.

#### **4. Aree instabili o potenzialmente instabili per fenomeni gravitativi**

- 4.1 4.1 Ogni intervento dovrà essere subordinato alla preliminare verifica delle condizioni di stabilità dell'area di progetto e del versante sulla quale si colloca, in condizioni pre e post intervento. Lo studio dovrà individuare esaustivamente le condizioni di stabilità e le eventuali opere necessarie affinché le opere in progetto siano compatibili con il mantenimento di condizioni di sicurezza locali e del versante esteso. Le verifiche andranno effettuate in ottemperanza al D.M.14/01/08 in condizioni statiche e dinamiche.
- 4.2 Sono ritenute opere necessarie di cui al punto precedente quelle finalizzate alla compatibilità delle opere in progetto con esplicito riferimento al minimo impatto sul territorio, ricorrendo a sistemazioni che assecondino per quanto possibile il profilo naturale.
- 4.3 Al fine di evitare gli effetti dannosi dello scorrimento delle acque superficiali non regimentate sui versanti nei terreni coltivati si dovranno predisporre sistemi di regimazione delle acque meteoriche costituiti da canalette e fossi di scolo che recapitino le acque intercettate nella rete di deflusso naturale evitandone lo spargimento casuale.
- 4.4 L'Amministrazione comunale entro 180 giorni dall'approvazione del Piano dovrà dotarsi di un Regolamento di Polizia Rurale che disciplini le attività agricole interagenti con il sistema territoriale e in particolare con le caratteristiche idrogeologiche del territorio.

#### **5. Limitazioni e prescrizioni di carattere generale**

- 5.1 Su tutto il territorio comunale, le strade pavimentate dovranno prevedere sistemi di captazione delle acque meteoriche intercettate dalle superfici impermeabili con recapito nella rete di scolo esistente.
- 5.2 è vietato realizzare sbancamenti, tagli di pendice, riporti e rinterri superiori a 3 metri rispetto al piano campagna originario.
- 5.3 Sono vietati muri di contenimento di altezza superiore a 3.0 metri complessivi quale sommatoria dei muri di contenimento a monte e valle dell'intervento e comunque con un max di mt. 1.50 sul lato a valle. Sono in ogni caso da privilegiare interventi di gradonatura del profilo con opere di contenimento di modeste dimensioni e con tecniche proprie dell'Ingegneria Naturalistica.
- 5.4 Ogni sbancamento, sia in terreno sciolto che lapideo, dovrà essere provvisto di appositi drenaggi a monte per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche ed il loro convogliamento nella rete di scolo esistente.

- 5.5 Nelle zone agricole E1 ed E2 non sono edificabili le aree con pendenze superiori al 30%, le stesse però concorrono alla formazione dell'unità minima aziendale. Le pendenze si documentano con piano quotato e sezioni trasversali significative relative alla zona di intervento.
- 5.6 Nelle frazioni e negli insediamenti rurali, in assenza della rete comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve essere organizzato mediante impianti tecnici quali fosse tricamerale, impianti di sub-irrigazione, impianti di fito-depurazione. Eventuali impianti pubblici di trattamento delle acque reflue domestiche dovranno essere realizzati mediante sistemi naturali quali lagunaggio, fitodepurazione etc.
- 5.7 Sono ricompresi in zona di rispetto dei crinali e delle sommità collinari nelle sottozone E1 ed E2, le seguenti aree, che, in ogni caso, potranno comunque essere assunte per la definizione dell'unità aziendale:
- i crinali, come individuati nella carta delle criticità e sensibilità geologico ambientali, per una fascia di 100 metri su entrambi i lati.
  - le sommità, definite dall'area interna dalla terza isoipsa (curva di livello) chiusa partendo da quella a quota più elevata non compresa.
- 5.8 Tali fasce di rispetto sono inedificabili, fermo restando che concorrono alla formazione dell'unità aziendale, non costituiscono limite urbanistico, non limitano le capacità edificatorie.
- 5.9 L'uso dei suoli per la realizzazione di impianti fotovoltaici ed eolici deve rispettare quanto previsto nel "*Regolamento per la realizzazione di impianti fotovoltaici ed eolici da installarsi nelle zone del territorio comunale*", di cui alla delibera di C.C. n. 7 del 08.02.2011 e delibera di C.C. n. 29 del 29.06.2011.

In relazione alla Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (di livello 1), poiché gli interventi ricadenti nelle aree come:

- Zone suscettibili di amplificazioni locali,
- Zone suscettibili di instabilità,

sono soggette ad approfondimenti conoscitivi (Livello 2 della Microzonazione sismica), l'Amministrazione comunale entro 180 gg. dall'approvazione del piano provvederà alla redazione della Microzonazione sismica di livello 2 sulla base degli Indirizzi e criteri per la microzonazione sismica (Gruppo di lavoro MS, 2008, Conferenza delle Regioni e delle Provincie autonome – Dipartimento della protezione civile, Roma).

In ogni caso l'utilizzo del territorio a fini edificatori deve rispettare le prescrizioni del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico - Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi e del Piano Stralcio Difesa Alluvioni, che vengono recepite nelle presenti norme anche se non espressamente riportate.

Per le zone di interferenza tra PAI e P.R.G., evidenziate con asterisco nella tavola di zonizzazione, ed in quella di sovrapposizione, prevalgono le normative PAI.

Per quanto inerente l'apposizione delle fasce di rispetto degli elementi lineari di scarpata, come individuati nel PAI, la definizione esatta delle stesse è da effettuarsi in sede di presentazione delle istanze per il rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione, ai sensi della circolare dell'Autorità dei Bacini di Rilievo Regionale dell'Abruzzo e del Bacino Interregionale del Sangro, approvata nel Comitato Tecnico del 25-01-2010.

**Art. 56 – Deroghe per edifici ed impianti pubblici e per la valorizzazione delle case in “terra cruda”.**

- 1- In tutte le zone e sottozone del P.R.G., per gli edifici pubblici e di interesse pubblico, sono ammesse le facoltà di deroga stabilite dall'art. 14 del D.P.R. 80/2001.
- 2- Ai fini della l.r. 15 febbraio 2001 n. 5 e del miglioramento dell'assetto paesistico del territorio, il Piano agevola la manutenzione e la costruzione di edifici che riusino la tradizionale tecnologia costruttiva dell'uso di terre crude .
- 3- È consentito in tutte le zone del PRG che lo prevedano esplicitamente l'edificazione di manufatti e edifici costruiti con la tecnica della terra cruda, secondo le indicazioni contenute in un apposita TIPOLOGIA DI RIFERIMENTO PER LE CASE DI TERRA , la cui elaborazione, adozione, gestione è demandata all'UFFICIO TECNICO COMUNALE .  
Fino all'adozione di detta Tipologia non è consentita la costruzione di manufatti in terra cruda.
- 4- Le costruzioni in terra cruda, ai sensi della l.r. 5/2001, sono equiparate alle costruzioni temporanee e sono soggette ad autorizzazione provvisoria gratuita. Esse non comportano l'applicazione di indici edificatori e non incidono sulla edificabilità dei suoli, né sono soggette a pagamento di oneri di qualsiasi tipo .  
Detta autorizzazione provvisoria, che fra l'altro conterrà uno specifico atto d'obbligo nel quale saranno riportate tutte le prescrizioni e le condizioni dettagliate nella presente normativa, viene rinnovata ogni cinque anni , previo controllo del rispetto delle condizioni autorizzate , della sicurezza delle opere e impianti , del rispetto delle norme di igiene edilizia.
- 5- E' facoltà dell'Amministrazione di disporre la demolizione dei manufatti e la riduzione in pristino dei luoghi per ragioni di pubblico interesse o vi siano stati interventi successivi di modifica del manufatto che non consenta l'applicazione della presente disciplina.
- 6- L'Amministrazione istituisce un apposito archivio delle costruzioni in terra cruda in cui saranno depositati gli atti progettuali e autorizzativi in modo da poter monitorare lo status delle stesse.
- 7- L'edificazione di detti manufatti non è legata alla proprietà dei fondi ma alla loro effettiva disponibilità a qualsiasi titolo per un periodo equivalente alla validità del Piano.
- 8- L'edificazione è condizionata alla esistenza e alla disponibilità all'allaccio delle reti idriche potabili, fognanti, elettriche, inoltre non dovrà comportare la realizzazione di nuove strade, a meno che non siano previste come al servizio di altri interventi o previste dal P.R.G.. A tal fine il richiedente dovrà dimostrare e asseverare, in sede di progetto :
  - a)-l'esistenza di tutte le urbanizzazioni necessarie alla realizzazione e le relative possibilità di allacciamento;
  - b)-la dotazione di parcheggi al servizio delle attività, o l'impegno a realizzarli;
  - c)-le autorizzazioni per gestire le attività eventualmente insediate nei nuovi edifici.

## **Destinazioni ammesse**

1. Le destinazioni ammesse sono esclusivamente:
  - a. residenziale turistica , equiparabile ai bungalow , o alle country house
  - b. ristorazione occasionale , ovvero garantita da servizi di catering
  - c. tutti gli usi agrituristici , di tipo complementare alla ristorazione o alla residenza, anche pluristagionali e permanenti.
  - d. museale anche permanente
  - e. rimesse e depositi agricoli anche permanenti
  - f. commercializzazione di prodotti tipici dell'area
  - g. usi per attività ricreative, sportive, culturali ecc
  - h. altri usi compatibili e con caratteri di periodicità o occasionalità a giudizio dell'Amministrazione
2. La variazione di destinazione d'uso tra quelle ammesse è soggetta a semplice comunicazione al Sindaco.
3. Tutte le destinazioni d'uso dovranno rispettare i vincoli tipologici e normativi imposte dalla normativa ad esse applicabile.

## **Modalità attuative**

- 1 le costruzioni dovranno sorgere su un lotto di almeno 2.500 mq libero di altre costruzioni se non realizzate con le stesse tecniche e caratteristiche
- 2 Il complesso degli interventi previsti non potrà superare il 20 mq di AC ogni 100 mq di fondo, fino a un massimo di 150 mq ad intervento .
- 3 Gli edifici non potranno avere più di un piano abitabile e una altezza massima , alla gronda , di ml 5,50, è ammessa la realizzazione di soppalchi interni non abitabili .
- 4 Il progetto dovrà curare l'ambientazione delle costruzioni previste rispetto una area circostante di raggio di almeno 50 ml dalle opere previste.
- 5 Il progetto dovrà essere redatto sulla base delle tipologie documentate esistenti, e ciò fino alla emanazione di specifici riferimenti normativi e prescrizioni contenute nei Piani Tematici di cui all'art 105, o eventualmente riportate in Regolamento Edilizio.

## **Manutenzione degli edifici in terra cruda**

- 1 Il richiedente si impegna alla manutenzione delle costruzioni realizzate per tutto il periodo di validità del piano, nonché al mantenimento delle tipologie e destinazioni previste, fatte salve eventuali varianti richieste e approvate.
- 2 Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazioni e ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni a condizione che si rispettano le tipologie costruttive e distributive, e le destinazioni previste dal Piano.  
Tali interventi sono soggetti a semplice richiesta di autorizzazione o a denuncia di inizio attività in caso di opere interne

- 3** Non è consentito intervenire su dette costruzioni con interventi che ne snaturino le tipologie distributive e costruttive, il loro aspetto esteriore o prevedano una destinazione diversa da quelle consentite dal Piano.

**Obbligo di visita**

Il proprietario o il gestore delle opere in terra cruda realizzate a norma degli articoli precedenti deve obbligarsi nella richiesta di autorizzazione a consentirne visite turistiche su prenotazione nelle date e gli orari stabiliti, previa consultazione, dagli uffici del settore turistico del Comune di Loreto Aprutino.