

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI -	3
CAPO I GENERALITÀ	3
Art. 1 - Elaborati del P.R.G.	3
Art. 2 - Applicazione del P.R.G.	4
Art. 3 - Norme per edifici esistenti	5
Art. 4 - Possibilità di deroga alle norme del P.R.G.	6
Art. 5 - Trasformazioni urbanistiche ed edilizie	7
CAPO II DEFINIZIONI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	8
Art. 6 - Definizioni urbanistiche	8
Art. 7 - Applicazione degli indici urbanistici	10
Art. 8 - Standards urbanistici	11
Art. 9 - Definizioni edilizie	12
Art. 10 - Definizioni urbanistico-ecologiche	15
CAPO III DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI	16
Art. 11 - Interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente	16
CAPO IV INTERVENTI PER LA TUTELA E RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBIENTE	21
Art. 12 - Tutela e sviluppo del verde urbano.	21
Art. 13 - Uso dei materiali	22
Art. 14 - Tutela della funzione di deflusso idrico dei fossi e canali di raccolta delle acque	27
Art. 15 - Limitazioni e prescrizioni geologiche all'uso del suolo	28
Art. 16 - Gestione del territorio agricolo	31
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	32

CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE	32
Art. 17 - Modalità di attuazione del PRG	32
Art. 18 - Programma Pluriennale di Attuazione	33
Art. 19 - Strumenti urbanistici attuativi	34
Art. 20 - Intervento edilizio diretto convenzionato	35
Art. 21 - Piani particolareggiati di iniziativa pubblica	36
Art. 22 - Zone residenziali di espansione	37
Art. 23 - Programma integrato di intervento	41
Art. 24 - Programma di recupero urbano	42
Art. 25 - Progetti urbanistici esecutivi (PUE)	43
Art. 26 - Comparti di attuazione	44
Art. 27 - Convenzioni per l'attuazione dei piani di lottizzazione, dei Piani attuativi, dei P.U.E.	46
Art. 28 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	47
Art. 29 - Utilizzazione degli indici e lotto minimo	48
Art. 30 - Trascrizione in mappa	49
Art. 31 - Destinazioni d'uso	50
TITOLO III - PREVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	51
CAPO I PREVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE	51
Art. 32 - Suddivisione del territorio comunale in zone	51
Art. 33 - Zona A	52
Art. 34 - Zona B	53
Art. 35 - Sottozona B1	54
Art. 36 - Sottozona B2	55
Art. 37 - Sottozona B3	56
Art. 38 - Sottozona B4	57
Art. 39 - Sottozona B5	58
Art. 40 - Sottozona B6 - Completamento e trasformazione (PUE)	59
Art. 41 - Sottozona B7 - Aree studio	61
Art. 42 - Sottozona B8 - Assi a mare	62
Art. 43 - Sottozona B9 - Piani Integrati-P.R.U.	63
Art. 44 - Zona C	64
Art. 45 - Sottozona C1 – Zone C realizzate	65
Art. 46 - Sottozona C2 - Zone PEEP realizzate	66
Art. 47 - Sottozona C3 - Zone per espansione di edilizia economica e popolare	67
Art. 48 - Sottozona C4 - Zone residenziali di espansione	68
Art. 49 - Zona D	69
Art. 50 - Sottozona D1	70
Art. 51 - Sottozona D2 - Aree artigianali – industriali esistenti	71
Art. 52 - Sottozona D3 - Aree artigianali di espansione	72
Art. 53 - Sottozona D4 - Residenza a servizio delle aree artigianali	73
Art. 54 - Zona E	74
Art. 55 - Sottozona E1	75
Art. 56 - Sottozona E2	76
Art. 57 - Sottozona E3 - Zona periferica - Frazioni	77
Art. 58 - Sottozona E4 - Zona periferica - Case sparse	78
Art. 59 - Zona F	79
Art. 60 - Sottozona F1 - Verde pubblico e parchi	80
Art. 61 - Sottozona F2 - Verde pubblico attrezzato per lo sport	81
Art. 62 - Sottozona F3 - Attrezzature e servizi pubblici	82
Art. 63 - Sottozona F4 - Attrezzature e servizi pubblici generali a destinazione flessibile	83
Art. 64 - Sottozona F5 - Attrezzature e servizi privati per lo sport	84
Art. 65 - Sottozona F6 - Attrezzature e servizi per lo sport ed il turismo	85
Art. 66 - Sottozona F7 - Verde naturalistico attrezzato	86
Art. 67 - Sottozona F8 - Parco fluviale	87
Art. 68 - Sottozona F9 - Aree attrezzate al parco fluviale	88
Art. 69 - Sottozona F10 - Aree ed attrezzature balneari	89
Art. 70 - Sottozona F11 - Parcheggi di scambio	90

Art. 71 - Sottozona F12 - Attrezzature generali, urbane e comprensoriali	91
Art. 72 - Zone G - Verde privato vincolato	92
Art. 73 - Zone H - Alberghiere	93
Art. 74 - Strada parco	94
Art. 75 - Aree destinate alla viabilità	95
Art. 76 - Zone vincolate	96
TITOLO IV - NORME FINALI	97
Art. 77 - Accessibilità, visitabilità e adattabilità delle strutture edilizie o ambientali	97
Art. 78 - Utilizzazioni e asservimenti	98
Art. 79 - Deroghe per impianti pubblici	99
Art. 80 - Disciplina per gli impianti di radio diffusione sonora e televisiva	100
Art. 81 - Indici urbanistico-ecologici	101
TITOLO V - NORME TRANSITORIE	102
Art. 82 - Progetti in itinere	102
Art. 83 - Incentivi per l'accelerazione degli interventi	103
Art. 84 - Osservatorio del PRG	104
Art. 85 - Commissione per l'ambiente	105

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Art. 1 - Elaborati del P.R.G.

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

1-descrittivi e di studio

A1	Relazione illustrativa
B1	Inquadramento territoriale in scala 1:25.000
B2	Uso del suolo 1:10.000
B3	Vincoli esistenti sul territorio comunale (1:10.000)
B4	Quadro catastale di insieme (1:10.000)
B5	Perimetro e valutazione delle zone urbanizzate
B6	Zone di degrado e di recupero individuate ai sensi della Legge n. 457/1978

2-prescrittivi

C1	Zonizzazione
C2	Perimetri e numerazione dei comprensori
C3	Rete viaria e parcheggi
C4	Zonizzazione - Recepimento P.R.P. e modifica al recepimento del P.R.P.
C5	Zonizzazione - Attivazione subdelega - art. 82 D.P.R. 616/1977
C6	Norme Tecniche di Attuazione

3-indicativi e/o prescrittivi:

D1	Album dei P.U.E., delle zone C, dei P.Int.;
D2	Quaderno degli interventi ambientali

Al P.R.G. è inoltre allegato uno studio specialistico relativo alla struttura geologica, costituito dalle tav:

GO	Relazione geologica
G1	Carta geologica-geomorfologica
G2	Carta idrologica

G3 Carta della pericolosità e delle limitazioni geologiche all'uso del territorio;
la tavola G3, prescrittiva (art. 15 delle N.T.A)

Art. 2

Applicazione del P.R.G.

1. Ai sensi delle Leggi 17 agosto 1942, n. 1150 e 28 gennaio 1977, n. 10, ogni attività che comporta trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale deve osservare le disposizioni del presente P.R.G.
2. Nel caso di discordanza fra i contenuti degli elaborati grafici e quelli delle presenti norme tecniche, prevalgono queste ultime, in caso di difformità tra elaborati grafici a diverse scale, prevale quello a scala con denominatore minore.

Art. 3

Norme per edifici esistenti

Gli edifici esistenti ed in possesso di concessione edilizia alla data di adozione del presente P.R.G., in contrasto con indici e parametri nonché con destinazioni d'uso in esso previsti per le varie zone, potranno essere mantenuti e subire trasformazioni anche sostanziali solo per essere adeguati alle presenti norme.

Art. 4

Possibilità di deroga alle norme del P.R.G.

1. Ai sensi dell'art. 3 della L. 21-12-1955, nr. 1357, dell'art. 16 della L. 6-08-1967, nr. 765, dell'art. 64 della L.R. 12-04-1983, nr. 18, i poteri di deroga possono essere esercitati soltanto per quanto riguarda opere ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

2. L'autorizzazione, accordata dal Sindaco, è subordinata ai nulla-osta previsti dall'art. 64 della L.R. 12-04-1983, nr. 18, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 5

Trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Ogni attività che comporti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, è subordinata al rilascio della concessione edilizia in conformità e nel rispetto del presente P.R.G., e partecipa agli oneri ad essa relativi.

2. La realizzazione delle previsioni edilizie è subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui alle presenti norme, a meno che i richiedenti si impegnino con apposito atto unilaterale d'obbligo a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali, ad eventuale scomputo dei contributi di concessione ove il Comune non preveda di realizzarle nel triennio.

~~3. Le demolizioni e riedificazioni condotte nelle sottozone B3 per singoli edifici, saranno consentite con il recupero della volumetria e con l'indice fondiario di 3 mc/mq e comunque senza superare detto indice.~~
(Comma abrogato con Delibera di Consiglio n. 28 del 03/08/2018).

CAPO II
DEFINIZIONI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 6
Definizioni urbanistiche

Ai fini dell'urbanizzazione e dell'edificazione nelle varie zone del territorio comunale, le presenti norme stabiliscono i seguenti indici e definizioni:

1-St: Superficie Territoriale (mq).

1.Per superficie territoriale si intende un'area, non inferiore alla superficie minima di intervento, comprendente, oltre alla superficie fondiaria le superfici (o parte di esse) necessarie per le urbanizzazioni, primaria e secondaria, pertinenti all'intervento urbanistico.

2.La superficie territoriale, ove non esplicitamente indicata negli elaborati grafici, del P.R.G. o degli strumenti attuativi, va misurata al netto della viabilità principale perimetrale esistente o prevista e al lordo di quella interna.

2-Sf: Superficie Fondiaria (mq).

1.Per superficie fondiaria si intende quella parte della superficie territoriale St utilizzabile per l'edificazione e ad essa pertinente, dalla quale 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, come definita nel presente articolo.

3-It: Indice di Fabbricabilità Territoriale (mc/mq).

1.Esprime il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie territoriale St.

4-If: Indice di Fabbricabilità Fondiaria (mc/mq).

1.Esprime il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf.

5-Ut: Indice di Utilizzazione Territoriale (mq/mq).

1.Esprime la superficie massima lorda di pavimento costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St.

2.Il rapporto con l'indice di fabbricabilità territoriale si può stabilire, salvo diversa dimostrazione, sulla base di un'altezza convenzionale dei piani di m 3,20 per destinazioni residenziali e di m 4,50 per destinazioni non residenziali.

6-Uf: Indice di Utilizzazione Fondiaria (mq./mq.).

1.Esprime la superficie massima lorda di pavimento costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf.

2.Il rapporto con l'indice di fabbricabilità fondiaria si può stabilire sulla base di un'altezza convenzionale dei piani di m 3,20 per destinazioni residenziali e di m 4,50 per destinazioni non residenziali.

7-Dt: Densità Territoriale (ab./ha).

1.Per densità territoriale si intende il rapporto tra il numero degli abitanti (insediati o da insediare) e la superficie territoriale St interessata dall'insediamento.

2.Il valore di tale densità è legato agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione attraverso i valori convenzionali di cubatura e di superficie utile di pavimento.

8-S1: Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq). Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- 1.strade veicolari a servizio diretto degli insediamenti (residenziali), marciapiedi e piste ciclabili
- 2.strade e spazi pedonali;
- 3.spazi di sosta, parcheggi pubblici e piazze;
- 4.reti di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e relative sottostazioni e centraline, del telefono, impianti di depurazione;
- 5.pubblica illuminazione e relativi impianti pubblici ed accessori pubblici e di pubblico interesse;
- 6.spazi per il verde residuali di arredo e di rispetto;
- 7.spazi di verde attrezzato, barriere di protezione da rumore, spazi per la raccolta dei rifiuti.

9-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 mercati di quartieri;
- 2.attrezzature pubbliche di quartiere (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, etc.);
- 3.attrezzature religiose;
- 4.spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
- 5.spazi per il verde privato di uso pubblico attrezzati a parco per il gioco e lo sport di quartiere;
- 6.parcheggi pubblici;

10-S3: Urbanizzazioni generali

1. Spese di progettazione (urbanistica, edilizia civile, industriale, pubblica).

11-Superficie minima di intervento (mq).

- 1.Area minima ove richiesta dalla disciplina delle diverse zone per gli strumenti attuativi o per gli interventi diretti o predeterminati sugli elaborati grafici del P.R.G. per la formazione degli strumenti attuativi.

12-Quadrante urbanistico

- 1.Porzione di territorio omogeneo all'interno del quale si applicano indici e parametri diversificati. Sono individuati nel presente P.R.G., quattro quadranti numerati con 1, 2, 3 e 4, di il quadrante nr. 4 è a sua volta suddiviso in 4 subquadranti, denominati: 4.1, 4.2, 4.3, 4.4.

13-Comprensorio

- 1.Porzione di territorio soggetta **in genere** a piano attuativo, di regola unitario; la sua realizzazione può avvenire oltre che con lo strumento attuativo anche a mezzo di comparti, eventualmente escludendosi gli edifici esistenti o per stralci del medesimo quando esplicitamente indicato dal presente PRG o ancora per intervento diretto quando espressamente previsto in normativa.

14-Comparto

- 1.Strumento di attuazione del P.R.G. applicato a porzioni del territorio comunale, attraverso consorzio fra i proprietari delle aree e degli immobili interessati, in base all'Art. 26 della Legge Urbanistica Regionale 12 aprile 1983, n. 18 e successive modificazioni e integrazioni.

15-Cubature e superfici utili esistenti:

- 1.Cubature e/o superfici utili (e relativi indici) esistenti o al momento dell'adozione del presente P.R.G. o da realizzarsi in attuazione di strumenti urbanistici attuativi o adottati, ovvero in virtù di atti amministrativi esecutivi alla data di adozione del presente PRG.

Art. 7 **Applicazione degli indici urbanistici**

1. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriali (It e Ut) e, eventualmente, di densità territoriale (Dt) si applicano nei casi in cui è richiesto lo strumento attuativo o anche in occasione di intervento edilizio diretto- e/o convenzionato.

2. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiari (If e Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti in occasione di intervento edilizio diretto – e/o convenzionato.

3. La corrispondenza fra la densità territoriale Dt e gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale (It e Ut) è stabilita convenzionalmente attribuendo ad ogni abitante (insediato o da insediare) un valore medio di 80 mc di costruzione ad uso residenziale (vuoto per pieno) pari a 25 mq. di superficie lorda abitabile, con altezza interpiano convenzionale pari a m 3,20 da pavimento a pavimento. Per altezze interpiano inferiori o superiori, il suddetto valore di 80 mc si modifica proporzionalmente. A tale cubatura si aggiungono 20 mc di costruzione per usi non residenziali, ma legati alle necessità delle residenze, quali quelli compresi nelle categorie a2), d1), d2), d3), e1), e2), e3), f1), g) e h). Per tale cubatura non residenziale si considera un'altezza interpiano convenzionale pari a m 4,00.

Art. 8 **Standards urbanistici**

1. Il P.R.G. dimensiona le aree pubbliche destinate a servizi, verde e parcheggi secondo standard pari o maggiori dei valori minimi prescritti dagli artt. 3, 4, 5, e 6 del D. M. n. 1444 del 2 aprile 1968 e dai successivi aggiornamenti regionali, in riferimento alle zone territoriali omogenee. In particolare, gli eventuali strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica dovranno assicurare la disponibilità, eventualmente anche all'esterno del perimetro di tali strumenti, con la precisazione che le aree da impegnare all'esterno siano già di proprietà dell'A.C., delle aree pubbliche necessarie e, ove occorra, potranno provvedere alla modifica delle loro specifiche destinazioni, alla loro integrazione e migliore distribuzione, fermo restando il bilanciamento globale di dette aree.
2. Per le destinazioni a carattere commerciale e direzionale dovrà essere verificata la disponibilità di spazi pubblici in ragione di non meno di 0,80 mq/mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, escluse le sedi viarie, di cui almeno il 60% di tale area andrà destinata a parcheggio. Le superfici relative potranno anche essere disposte su più piani entro o fuori terra.
Per i nuovi insediamenti commerciali di media e grande distribuzione di cui all'art. 4 comma 1 della D. Lgs. 114/98, si applicano i seguenti standards urbanistici:
 - superficie dei parcheggi riferita ai parcheggi di specifica pertinenza (esclusi quelli di servizio alla struttura-carico e scarico merci, personale etc - e quelli a destinazione pubblica prevista da atti convenzionali con l'amministrazione:
 - a) eguale alla superficie di vendita per interventi inferiori a 1.000 mq di superficie;
 - b) 1,1 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita per interventi da 1.001 a 1.500 mq;
 - c) 2,0 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita per interventi superiori a 1.500 mq;
 - accessi alla viabilità principale lontani da incroci e da punti nevralgici della viabilità nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del Piano Urbano del Traffico dove esiste;
 - accessi e uscite veicolari dalle aree di parcheggio lunghezza, prima dello sbocco su strade di primaria importanza, non inferiore a 15 m per ogni 60 posti auto ricavati dalla superficie del parcheggio diviso per 14 mq per auto.
3. Per le zone D dovranno essere previsti spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, in ragione di non meno del 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti, e comunque in misura non inferiore a quella prevista dalle vigenti norme in relazione alle destinazioni d'uso. Le cessioni valgono per le aree non edificate.
4. Gli spazi per parcheggi, come previsti, dovranno essere assicurati anche in sede di intervento diretto per nuove costruzioni anche in caso di cambi di destinazione d'uso strutturale (con opere e non di tipo funzionale senza opere) e limitatamente al passaggio da una zona omogenea all'altra con esclusione di attività similari (es. abitazione – ufficio privato) per le aree destinate ad insediamenti commerciali e direzionali, e per gli insediamenti industriali.
5. In tutte le zone di P.R.G., salvo diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, direttamente in sede di concessione edilizia o attraverso soluzioni contenute negli strumenti urbanistici attuativi, devono essere riservate, al di fuori delle aree stradali, superfici private per il parcheggio delle autovetture in misura non inferiore a 10 mq per ogni 100 mc di volume lordo con destinazione residenziale e 1 mq per ogni 2 mq di superficie lorda con destinazione non residenziale e potranno essere ubicate nell'area oggetto dell'intervento ed essere realizzate anche in seminterrati e al piano terra degli edifici. Le superfici per parcheggio, se realizzati al piano terra, non dovranno superare l'altezza di mt. 2,40, tale limite non si applica per parcheggi interrati o seminterrati, salvo se non espressamente previsto nelle specifiche zonizzazioni.
6. Le aree pubbliche sono di norma inalienabili, qualora per comprovati motivi di necessità si dovesse procedere all'alienazione, ai fini di mantenere invariati i rapporti dimensionali del presente PRG, le stesse saranno considerate reintegrate da aree da individuarsi, obbligatoriamente nelle zone immediatamente limitrofe. Le aree pubbliche comunque campite nelle zone da B1 e B5 non sviluppano indici volumetrici. Tutte le aree, Beni Demaniali dello Stato, non possono essere suscettibili di variazione delle loro originarie destinazioni e sugli stessi non possono, in alcun modo, incidere atti od attività di terzi.

Art. 9 **Definizioni edilizie**

1. Gli indici edilizi servono ad esprimere le modalità di utilizzazione edilizia del suolo sia ai fini della residenza che della produzione.

2. Gli indici edilizi adottati per la realizzazione di costruzioni sono:

S_m = Superficie minima d'intervento: come definito all'art. 6 delle presenti norme.

Q= Rapporto massimo di copertura:

1. Per rapporto massimo di copertura si intende il massimo rapporto ammissibile, espresso in percentuale, tra superficie coperta fuori terra e superficie fondiaria.

2. Non concorrono alla definizione del rapporto di copertura gli interventi edilizi previsti per la chiusura dei vani scala già esistenti, gli aggetti, i cornicioni sino a ml. 1.50, oltre alle indicazioni di cui all'art. 52 REC e i balconi, con aggetti massimo di ml. 2.50, i locali accessori quali garage e cantine con altezza massima di ml. 2.40, le logge e le verande nonché i porticati, quest'ultimi nella misura massima del 30% oltre la sagoma del fabbricato. Gli interventi edilizi che non concorrono al calcolo del rapporto di copertura devono rispettare le ulteriori normative di distanze ecc. .

S_u= Superficie utile lorda.

1. Per superficie utile lorda si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra, misurati al lordo degli elementi verticali (murature, cavedi, ecc...).

2. Dal computo della superficie utile sono esclusi:

- a) i porticati pubblici e privati, interni alla superficie coperta (S_c) e quelli esterni a tale S_c , quando non superino il 30% della stessa;
- b) le logge rientranti, i balconi, le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, le centrali idriche ed i vani ascensore, le cantine ed i servizi quando non superano l'altezza utile interna di mt. 2.40 e i locali accessori (garage, tettoia e cantine) di altezza massima interna pari a ml. 2.40 se realizzati oltre la sagoma del fabbricato, purchè entro l'area di pertinenza dell'immobile principale, nei condomini i locali condominiali ricavati entro la sagoma del fabbricato e nei limiti di 1 mq. ogni 15 mc. e sino ad un massimo di mq. 300 fermo restando il rispetto di tutte le ulteriori normative di zona e con la precisazione che tale superficie sia concessa una sola volta per l'intero programma edificatorio;
- c) le autorimesse, i depositi, i locali di servizio e le cantine, con le relative scale di accesso, che non emergano, rispetto al piano del terreno di oltre cm. 70 misurati all'intradosso del solaio e che costituiscano pertinenze di unità immobiliari comprese nell'edificio;
- d) per gli edifici residenziali dovrà comunque essere garantito un minimo di spazi per parcheggio della misura minima di 1 mq ogni 10 mc (L. 122/89) ;
- e) tutti i tipi di vani scala per una superficie di mq. 21 per piano oltre al vano androne, al solo P.T., purchè ricompresi negli appositi vani. L'eventuale eccedenza sarà computata ai fini del calcolo volumetrico.
- f) le logge chiuse interamente a veranda realizzate per il riparo dell'inquinamento acustico ed isolamento termico sui fronti esposti del fabbricato, direttamente discendenti dai calcoli depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale e fatti salvi i requisiti di areazione ed illuminazione dei locali.

S_c= Superficie coperta.

1. Per superficie coperta si intende l'area rappresentata dalla proiezione orizzontale delle superfici lorde dell'edificio, con esclusione delle parti aggettanti delimitate dalle superfici esterne perimetrali nonché dei porticati non eccedenti il 30% della S_c , delle logge e dei vani scala nelle condizioni già descritte al precedente punto 2) di **S_u** (Superficie utile lorda)

Prima del rilascio della concessione edilizia dovrà essere assicurata:

- a) la copertura dell'approvvigionamento idrico;
- b) un idoneo sistema fognante, oltre all'autorizzazione all'allaccio alla rete fognante pubblica; sono ammesse e favorite con una riduzione non superiore al 5% degli oneri concessori di urbanizzazione primaria i sistemi di fito-depurazione;
- c) la valutazione della efficiente viabilità e soddisfatti i limiti di cui alla Legge 447/95 e DPCM 14.11.1997 sulle emissioni sonore;
- d) l'individuazione di aree da destinarsi ad isole ecologiche per la raccolta differenziata, ove necessario;
- e) una valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della Legge 447/95 art. 8 c. 3, ove previsto per legge;

- f) un'adozione di materiali e tecniche di costruzione che garantiscano il rispetto del DPCM 5/12/1997 per i requisiti acustici passivi degli edifici;
- g) un'attenzione al rispetto del DPCM 23/04/1992 per le distanze dagli elettrodotti e del DM 381/1998 in tema di esposizione a campi elettromagnetici;
- h) il rispetto, per le attività terziarie, del DPR 303/1956 e D.L.vo 626/1994 e s.m. anche avvalendosi della certificazione da parte dello sportello unico.

In ogni caso, prima del rilascio della concessione edilizia, in tutte le zone omogenee dovrà essere accertata l'esistenza delle urbanizzazioni primarie (fogna, idrico, elettrico, viario) e, ove mancante, il concessionario dovrà impegnarsi mediante atto unilaterale d'obbligo, a realizzarle direttamente a propria cura e spese, salvo quanto stabilito dalle disposizioni normative di cui alla L. 10/77 e dalle normative regionali connesse (salvo quanto disposto in normativa per le singole zone).

H= Altezza del fabbricato.

1. Per altezza del fabbricato si intende la media matematica dell'altezza delle varie fronti a valle ed a monte (in caso di costruzione in piano sarà ammessa una altezza eccedente di mt. 1,00 rispetto al limite max di zona in modo da favorire la realizzazione di garage fuori terra).

2. Per gli edifici a copertura piana o inclinata fino al 40% l'altezza massima è la media fra quelle delle varie fronti, misurata dal piano di utilizzo (piano del terreno sistemato al piede della fronte) all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile.

3. Per gli edifici a copertura inclinata superiore al 40% l'altezza dal piano di utilizzo alla linea di colmo più bassa.

4. Per gli edifici con sottotetto computato ai fini volumetrici, l'altezza è misurata dal piano di utilizzo al punto più basso delle altezze interne del sottotetto stesso.

5. L'altezza "H" determinata nei modi indicati al presente articolo, serve soprattutto per calcolare il volume complessivo del fabbricato ed il rispetto del valore massimo indicato per quadrante urbanistico di appartenenza e, ove ricorra, per le singole zone, mentre, ai fini delle distanze tra edifici prospicienti si dovrà prendere in considerazione la media delle altezze dei vari fronti.

6. Per gli interventi di cui alla lettera e) dell'art. 30 della L.R. 18/83 e succ. mod., valgono le altezze massime ammesse per i singoli quadranti.

V= Volume del fabbricato.

1. Per volume del fabbricato si intende la somma dei prodotti della superficie lorda dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile.

2. Non concorrono al calcolo del volume i locali esclusi dal computo della Superficie utile, così come descritti nelle presenti norme.

Distanze minime tra fabbricati.

Nel centro di vecchia formazione (zona A), le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore architettonico o ambientale.

Nelle altre zone del territorio, per edifici di nuova costruzione è, comunque, prescritta una distanza minima assoluta di mt. 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, per le zone da B1 a B9 e le zone E (da E1 a E4). La distanza tra pareti finestrate deve essere rispettata anche fra pareti di uno stesso edificio che si fronteggiano.

E', altresì, prescritta, nelle zone di espansione C (da C1 a C4), una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo orizzontale superiore a mt. 12.00.

La distanza minima tra fabbricati nelle zone di espansione -tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici) - deve corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a mt. 7.00; m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00; m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

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 planivolumetriche.

Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà:

Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni esterne alla zona A la distanza dal confine è pari a ml. 5,00 (salvo accordo tra confinanti).

Sono ammesse distanze inferiori nel caso che l'intervento edilizio sia preceduto da uno studio planovolumetrico o da uno strumento urbanistico esecutivo.

I suddetti studi, redatti con elaborati previsti dall'art. 72 del REC, dovranno garantire comunque gli obiettivi di areazione ed illuminazione, la salubrità di cavechi e la privacy.

Sono ammesse costruzioni a confine ed a distanza inferiore a mt. 10 nel caso che le pareti fronteggianti interessate non siano finestrate, sempre che sia assunto in ambedue i casi un apposito accordo tra i proprietari confinanti o nei casi di deroga consentita da disposizioni di legge o regolamentari.

Sono ammesse le costruzioni in aderenza anche senza autorizzazione del confinante sul confine se preesiste un fabbricato la cui parete a confine non abbia finestre o in base a progetto unitario che preveda la realizzazione di costruzioni in aderenza.

Qualora esistano, sulle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G., la cui altezza o ubicazione non consente il rispetto delle distanze previste nei comma precedenti, i nuovi interventi devono soddisfare almeno le distanze dai confini rapportate alla metà della propria altezza, con un minimo inderogabile di ml. 5,00.

Nelle distanze non sono computabili i balconi, le scale a giorno, e gli annessi legittimi esistenti che non rivestono carattere di residenza. Tale norma si applica anche agli interventi di sopraelevazione da effettuarsi all'interno del quadrante urbanistico Q4 settori 1, 2, 3 e 4, qualora dal rispetto delle distanze legali derivi la realizzazione di un corpo di fabbrica inferiore a ml 6,00 di larghezza o di superficie inferiore ad 1/2 dell'esistente.

Negli interventi di sopraelevazione, previo accordo tra i confinanti, sarà consentito derogare la distanza minima (sempre nell'ambito del rispetto del Regolamento Edilizio Comunale).

Distanze minime dei fabbricati dai confini urbanistici:

La normativa sulle distanze minime dai confini non si applica nell'ambito delle diverse zone omogenee, comprese le aree prospicienti quelle a cessione o comunque a quelle per spazi di pubblica utilità. Tale deroga è valida anche per ambiti PUE per i quali è ammessa l'edificabilità sull'intera superficie destinata a costruzione, ad esclusione pertanto delle aree di cessione (di colore giallo nella scheda) e nei limiti previsti in normativa a garanzia delle aree destinate a verde privato. La deroga dovrà essere compatibile con la fruibilità degli spazi ceduti e con il rispetto del diritto di terzi.

Distanze minime dalle strade:

La distanza dalle strade è, all'interno del centro abitato, pari a ml. 5.00 per strade con larghezza sino a ml.7.50 e di ml.7.50 per strade con larghezza da 7.50 ml a 15.00 ml.

In tale distanza vengono computate le aree cedute per allargamenti stradali.

In zona agricola e/o di completamento rurale la distanza minima delle strade urbane e/o provinciali è di ml. 7.50.

Altezze dei fabbricati:

Le altezze dei fabbricati sono stabilite nel Piano Regolatore Generale oltre che, ove ricorra, per le diverse zone, anche in relazione al quadrante urbanistico di appartenenza e e alle norme sulle distanze.

1.L'altezza minima tra pavimento e soffitto non può essere inferiore a mt. 2,70 nei vani abitabili di civile abitazione e a mt. 2,40 nei corridoi e nei disimpegni ad eccezione di quanto eventualmente previsto dal R.E.C.. Ai fini della determinazione dell'altezza e del volume viene convenzionalmente assunto uno spessore di cm 30 per i solai indipendentemente dal loro effettivo sviluppo.

Sino all'adeguamento del R.E.C alle presenti N.T.A., l'U.T.C. terrà in considerazione la disciplina innovativa introdotta dalla normativa di piano, allo scopo di salvaguardare la congruenza dei provvedimenti concessori o di altra natura che dovessero essere rilasciati medio-tempore.

Il R.E.C. dovrà essere adeguato alla norme.

Art. 10 **Definizioni urbanistico-ecologiche**

Ip- indice di permeabilità = Rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile Sp e la superficie libera da ingombri all'interno del lotto; per le sole aree a parcheggio tale indice può essere ottenuto anche con strutture carrabili erbose.

A- Il numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora o di medio fusto .

Ar- Il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

Relativamente ai valori limite di emissione e di immissione di cui all'art. 3, comma 1, lett. a) della L.

26.10.1995 n° 447 ed ai valori di attenzione e di qualità di cui all'art. 2, comma 1, lett. e), f), g) ed h); comma 2; comma 3, lett. a) e b) della stessa Legge, l'Amm. Comunale provvederà alla classificazione del territorio comunale ed a quant'altro necessario.

CAPO III
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 11
Interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

Gli interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente sono definiti dall'art. 30 della L.U.R. 18/83 e successive modificazioni.

1.Manutenzione ordinaria.

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione, senza modifica, delle finiture degli edifici ai sensi dell'art. 30 comma 1 lettera a della L.R. 70/95. Caratteristica della manutenzione ordinaria è il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente.

2.Manutenzione ordinaria esterna.

Ripassatura e riordino del manto di copertura e della piccola orditura del tetto, riparazione dei comignoli, riparazione dei pluviali e grondaie nonché loro sostituzione, anche con materiali diversi, purchè non ne siano mutate le caratteristiche;
ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti;
riparazioni di balconi e terrazzi, anche con posa di frontalini;
riparazione e rifacimento, con materiali aventi caratteristiche similari a quelli preesistenti, dei manti di copertura e della pavimentazione di cortili interni, cavedi ecc., nonché dell'eventuale impermeabilizzazione, riparazione e rifacimento di soglie e di bancali;
riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni , doppi vetri e serramenti, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine dei negozi e delle porte di accesso, anche con materiali diversi e a condizione che non ne siano modificate le caratteristiche esteriori (sagome , orditure , dimensioni delle porzioni apribili,ecc.) ;
riparazione e sostituzione di caminetti e relative canne fumarie; applicazione di zanzariere e tende solari, con esclusione di quelle soggette a regolamento comunale;
riparazione e sostituzione delle recinzioni senza mutarne le caratteristiche e i materiali;
riparazione e sostituzione di inferriate, nicchie per contatori , pozzetti di ispezione etc.

3.Manutenzione ordinaria interna.

Riparazione e rifacimento dei pavimenti interni;
riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature;
riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti degli infissi e dei serramenti interni;
costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie quali nicchie, muretti di arredamento;
creazioni di varchi nelle pareti divisorie interne alla stessa unità immobiliare;
posa in opera di doppi serramenti e di doppi vetri, nonché di cancelletti di sicurezza all'interno ;
installazione e spostamento di pareti mobili, purchè siano rispettati i requisiti di aerazione e di illuminazione previsti dal regolamento edilizio; costruzione di caminetti.
Impiantistica. riparazione e sostituzione di apparecchiature igienico sanitarie;
riparazione e sostituzione di impianti idraulici, igienico sanitari e delle relative tubazioni; di impianti elettrici, telefonici , televisivi, di riscaldamento, di ventilazione e di fornitura di gas, di caminetti con le relative tubazioni e canne fumarie;
riparazione e sostituzione delle canalizzazioni delle canalizzazioni della rete fognaria interna e esterna sino al limite della proprietà privata;
installazione di citofoni, sistemi di allarme e relative opere;
installazione di antenne, anche a parabola con diametro inferiore a 100 cm, purchè non ricadenti in zona omogenea A;

4.Manutenzione straordinaria.

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali fatiscenti o collabenti degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso, ai sensi dell'Art.30, comma 1 lettera b) della L.R. 70/95.

La manutenzione straordinaria si riferisce ad interventi, anche di carattere innovativo, di natura edilizia ed impiantistica finalizzati a mantenere in efficienza ed adeguare all'uso corrente l'edificio e le singole unità

immobiliari, senza alterazione della situazione planimetrica e tipologica preesistente, e con il rispetto della superficie, della volumetria e della destinazione d'uso.

La categoria di intervento corrisponde quindi al criterio della innovazione nel rispetto dell'immobile esistente.

5.Manutenzione straordinaria esterna.

Rifacimento totale di intonaci;

rifacimento e sostituzione del tetto;

sostituzione con modificazione di elementi architettonici, quali: bancali, cornici, zoccolature, gradini, ecc.;

consolidamento, rifacimento e sostituzione parziale di murature;

installazione di antenne trasmettenti di grandi dimensioni, di antenne paraboliche con diametro superiore a 100 cm e di quelle paraboliche ricadenti in zona omogenea A;

realizzazione di muri di sostegno e contenimento;

realizzazione e rifacimento totale di recinzioni e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali, delle tipologie e delle forme;

passi carrai;

costruzione di balconi;

costruzione di pensiline su edifici esistenti;

apertura e chiusura di porte e finestre esterne;

installazione e sostituzione di cancelli, vetrine, portoni quando non classificabili ai sensi del precedente articolo;

costruzione di nuove canne fumarie che interessano le pareti esterne dell'edificio;

realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, impianti elettrici, manufatti connessi all'impianto termo-sanitario (condizionatori, climatizzazione, serbatoi gas e/o acqua, scambiatori, pompe e simili);

costruzione di opere di allacciamento fognario;

sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;

installazione di tende e insegne come da vigente regolamento comunale;

opere di arredo ivi compreso cippi e monumenti.

6.Manutenzione straordinaria interna.

Apertura e chiusura porte che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;

rifacimento di scale e rampe;

rinforzo delle solette di calpestio con reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo;

demolizione, sostituzione dei solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta;

adeguamento dello spessore delle murature, coperture e solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;

opere per realizzare e integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione;

creazione di soppalchi che non determinano aumento di Su (altezza media libera non superiore a m 2,00);

sottoescavazioni ed interventi nel sottosuolo;

consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione;

controsoffittature;

partiture murarie interne alla singola unità immobiliare e spostamento dei tramezzi;

sistemi di canalizzazione di fluidi, gas, ecc.;

consolidamento che non comporti modifiche strutturali ed alla distribuzione interna, nonché gli interventi di cui all'art. 9 lettera e) della L. 10/77.

Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile e senza variazione della destinazione d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti all'autorizzazione o alla denuncia di inizio attività ai sensi dell'Art.2, comma 60 della L. 662/96.

7.Restauero conservativo.

Gli interventi di restauro conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, nonché delle caratteristiche distributive dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti costitutivi dell'edificio

dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, ai sensi dell'art.30, comma 1 lettera c) della L.R. 70/95.

I tipi di intervento della categoria restauro prevedono la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:

il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;

il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:

murature portanti sia interne che esterne;

solai e volte;

scale;

tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simile all'originale;

sporti di gronda senza modificarne le caratteristiche dimensionali;

il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale può essere esteso a larghe parti dell'edificio, purchè motivato e finalizzato alla conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso;

l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;

l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;

Nella categoria del restauro conservativo, l'intervento di ripristino tipologico è previsto per edifici alterati nelle loro caratteristiche tipologiche ed architettoniche, sono ammessi:

-il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;

-il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte, quali corti e chiostrii;

-il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali: partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

L'intervento di restauro conservativo è soggetto alla autorizzazione e alla denuncia di inizio attività ai sensi dell'Art.2 comma 60 della L. 662/96, se finalizzato al recupero abitativo.

8.Risanamento igienico e edilizio.

Costituiscono interventi di risanamento igienico e edilizio quelli occorrenti per adeguare il fabbricato agli standard igienici ed edilizi correnti, conservando la organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e le relative aperture. Per facciate principali si intendono quelle prospettanti su pubbliche vie o su spazi pubblici, con esclusione di quelle su corsi o su spazi interni anche se comuni a più proprietà.

Il risanamento igienico e edilizio si riferisce al complesso degli interventi finalizzati ad adeguare ad una migliore esigenza d'uso attuale un edificio esistente, sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali, funzionali.

Sono ricompresi nel risanamento igienico e edilizio i seguenti interventi:

demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico, sociale;

adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;

apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

L'intervento di risanamento igienico e edilizio è soggetto alla autorizzazione e alla denuncia di inizio attività ai sensi dell'Art.2 comma 60 della L. 662/96.

9.Ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, ai sensi dell'art.30, comma 1 lettera e) della L.R. 70/95.

Qualora l'intervento di ristrutturazione edilizia interessi edifici già parzialmente demoliti, o vi siano gravi problemi per lo stato di collabenza dell'immobile e per la sicurezza del cantiere, e si renda pertanto necessaria la demolizione di parti più o meno estese dell'edificio, potrà essere inoltrata apposita istanza, corredata da relazione statica giurata redatta da un tecnico competente. In tale caso potrà essere autorizzata la demolizione totale o parziale dell'edificio e la sua ricostruzione.

Affinchè un intervento edilizio possa essere ricompreso nella ristrutturazione edilizia occorre che l'organismo edilizio sul quale si svolgono gli interventi rimanga alla fine il medesimo per forma, volume, sagoma (intesa come area di localizzazione dell'immobile sull'area di pertinenza). La SU può variare nei limite del 10% della SU stessa, ai sensi dell'Art.30, comma 1, lettera e) della L.R. 70/95.

Rientrano in tale concetto le opere di completa demolizione e di ricostruzione dell'edificio esistente con ciò escludendo quegli interventi edilizi che determinano una sagoma planimetrica eccedente rispetto alla situazione preesistente, ai sensi dell'Art.30, comma 1, lettera e) della L.R. 70/95.

Sono ricompresi nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:

riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;

costruzione di servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;

trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;

modifiche di elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai;

interventi di ampliamento delle superfici.

L'intervento di ristrutturazione edilizia può essere assoggettato, mediante particolari norme di zona, a prescrizioni morfologiche relative alla caratteristiche tipologiche, all'area di sedime, all'altezza, ai materiali da usare, ai rapporti con gli spazi pubblici prospicienti, agli allineamenti e alle distanze da osservare.

E' ammessa la traslazione di tutti i solai, compreso quello di copertura, e delle aperture esterne per un massimo di m 1,50, solo nei casi:

espressamente previsti da Piani di Recupero;

qualora la quota della strada sia superiore rispetto al piano terreno di calpestio dell'edificio esistente;

qualora necessario ai fini di assicurare una altezza interna utile di mt. 2.70 per i vani abitabili e mt. 3.00 per le attività commerciali; le conseguenti modifiche di altezza, a seguito degli adempimenti di cui sopra, non richiedono l'adeguamento delle distanze dai confini e dai fabbricati.

è ammessa la ristrutturazione delle scale esistenti senza modificare la posizione del vano; è inoltre ammessa la realizzazione di nuove scale di accesso al sottotetto o ai corpi secondari o interne all'edificio o in prosecuzione delle rampe esterne esistenti.

L'intervento di ristrutturazione edilizia è soggetto alla concessione.

10.Demolizione con o senza ricostruzione.

Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria.

Per demolizione totale di un fabbricato si intende sia quella finalizzata alla ricostruzione secondo gli indici previsti dagli strumenti urbanistici comunali, sia quella finalizzata alla disponibilità dell'area per ricomposizione particellare e per servizi pubblici in funzione della ristrutturazione urbanistica.

L'intervento di demolizione senza contestuale ricostruzione è soggetto all'autorizzazione o denuncia di inizio attività.

L'intervento di demolizione con ricostruzione è soggetto alla concessione od autorizzazione edilizia.

L'intervento di demolizione con ricostruzione, al fine di reintegrare un tessuto edilizio da conservare, in assenza di eventuali piani attuativi, è assoggettato a particolari norme morfologiche, ricavate anche dall'analisi del tessuto circostante, relative alle caratteristiche tipologiche, all'area di sedime, all'altezza, ai rapporti con gli spazi pubblici prospicienti, agli allineamenti e alle distanze da osservare.

Fatti salvi i casi descritti nei precedenti Articoli ed ogni altra diversa esplicita prescrizione, l'intervento di totale demolizione con ricostruzione deve rispettare i limiti e le condizioni poste per l'edificazione dei lotti liberi.

11.Nuova edificazione.

L'intervento consiste nella edificazione ex novo e ampliamento sopraelevazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, con qualsiasi destinazione d'uso e non rientri espressamente nella categoria dei veicoli (art. 47 D.LGS 30.4.95 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni).

Sono considerati nuova edificazione i seguenti interventi:

- ampliamento, inteso come aumento dell'estensione orizzontale di una costruzione esistente con la creazione di volumi e/o superfici utili supplementari;
- sopraelevazione, intesa come estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente o di parte di essa;

12.Interventi di nuova costruzione previa demolizione totale di edifici esistenti.

L'intervento di nuova edificazione è soggetto alla concessione fatti salvi i casi previsti dalla vigente legislazione e dal vigente regolamento edilizio.

13.Variazione della destinazione d'uso.

L'intervento consiste nel mutamento degli usi, connesso o meno a trasformazioni fisiche degli immobili, ritenuti compatibili dal P.R.G. per specifici ambiti territoriali e zone e sottozone omogenee o per singoli edifici. Le destinazioni d'uso ritenute compatibili nelle varie zone sono specificate nei singoli articoli delle presenti norme. Il mutamento d'uso è subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standard urbanistici per servizi pubblici e per parcheggi privati come definiti.

I mutamenti della destinazione d'uso, non connessi a trasformazioni fisiche degli immobili, (fermo restando che qualora il cambiamento di destinazione d'uso sia accompagnato da intervento edilizio, il tutto è soggetto alle procedure previste per quel tipo di intervento edilizio), sono liberi fino a che la Regione non legiferi in tal senso. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione o autorizzazione edilizia rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

Non si ha comunque mutamento d'uso quando si modifica l'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare, per una sola volta, per non più del 30% della superficie utile dell'immobile o con modificazione non superiore ai 30 mq di S.U. per unità immobiliare.

14.Ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

E' comunque fatta salva l'applicazione della disciplina vigente sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico.

CAPO IV
Interventi per la tutela e riqualificazione dell'ambiente

Art. 12
Tutela e sviluppo del verde urbano.

1.L'abbattimento di alberi d'alto fusto (aventi diametro superiore a m 0,20, misurato a m 1 dal piano di campagna), con esclusione di quelli connessi con le normali conduzioni agricole, é soggetto ad autorizzazione. Tale autorizzazione dovrà essere accompagnata da un progetto di risistemazione ambientale che preveda almeno la ripiantumazione in numero doppio delle alberature con essenze adeguate.

2.In tutti gli interventi di trasformazione urbanistica (compresa la nuova costruzione su lotti singoli e l'ampliamento di edifici esistenti) é prescritta la conservazione degli alberi d'alto fusto esistenti salvo quanto previsto al precedente punto 1.

3.L'abbattimento di alberi d'alto fusto può essere consentito solo in casi di pubblica utilità o per altra motivata giustificazione. Il prescritto progetto di risistemazione ambientale dovrà prevedere il reimpianto sullo stesso lotto di almeno lo stesso numero degli alberi abbattuti, utilizzando essenze autoctone e alberi di dimensione adeguata, con altezza, misurata al colletto, non inferiore a m 3.

4.In caso di abbattimento abusivo, gli alberi di alto fusto dovranno essere sostituiti da altrettanti esemplari di dimensione analoghe, se consentito dalle tecniche botaniche e di giardinaggio oggi disponibili.

5.In tutti i progetti edilizi e in tutti i PUE, le alberature esistenti dovranno essere rilevate e indicate su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. Gli stessi progetti dovranno prevedere il rispetto delle alberature esistenti, avendo cura anche, per le parti interessanti il sottosuolo, di non offenderne l'apparato radicale e di non variarne il drenaggio e il rifornimento idrico.

6.Il progetto di sistemazione a verde degli spazi aperti rappresenta parte integrante del progetto edilizio; esso costituisce espressa prescrizione della concessione edilizia, verificabile in sede di rilascio della licenza di abitabilità o agibilità; in ogni progetto di sistemazione a verde dovranno essere indicate le parti sistemate a prato, a giardino e le zone alberate; non meno dell'80% delle essenze utilizzate dovrà appartenere alle specie autoctone della zona.

7.In tutti gli interventi soggetti a PUE e in tutti gli interventi edilizi diretti, le sistemazioni a verde previste dovranno essere realizzate quale prima fase dei lavori, compatibilmente con le esigenze del cantiere, al fine di garantire, a lavori ultimati, una presenza consolidata di verde.

8.L'inosservanza di ogni punto del presente articolo comporta l'applicazione di sanzioni pecuniarie come previste per opere abusive soggette ad autorizzazione.

9.Ai sensi della legge quadro sugli incendi boschivi n° 353 del 21.11.2000 è vietato dare una diversa destinazione alle aree boschive e ai pascoli andati a fuoco per 15 anni, a meno che non si tratti di costruire opere pubbliche necessarie alla salvaguardia delle pubbliche incolumità. Inoltre, per 10 anni non è permesso realizzare su queste aree: edifici, strutture, infrastrutture destinati ad insediamenti civili o ad imprese a meno che l'autorizzazione alla costruzione non sia stata rilasciata prima dell'incendio.

Art.13

(sostituito dall'art.16 delle N.T.A. delle aree studio approvate con deliberazione di C.C. n.31 e n.32 del 29.4.2005)

USO DEI MATERIALI

Al fine del miglioramento della qualità della vita, viene prestata attenzione all'uso dei materiali e se ne favorisce il ricorso.

L'insieme di incentivi che seguono sono volti a migliorare la qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale e di nuova costruzione.

Il presente articolo riguarda prioritariamente gli interventi di ristrutturazione edilizia in tutte le zone dove tale attività è permessa e per le attività di nuova costruzione laddove l'utilizzazione delle tecniche e dei materiali sotto descritti consentono un miglioramento sui valori minimi richiesti dalle normative (L.10/91, L.13/89 e segg. Leggi sui rumori e sugli inquinamenti acustici ed atmosferici).

Per accedere agli incentivi i progetti devono soddisfare le misure richieste dal presente articolo con particolare riferimento a: ADOZIONE DI TECNICHE E MATERIALI BIOEDILI, VALORIZZAZIONI DELLE CORTI, CORTILI ED AREE DI PERTINENZA, ESTENSIONE DI ELEMENTI NATURALI, RIQUALIFICAZIONE E RIORDINO DEGLI IMMOBILI ESISTENTI.

ADOZIONI DI TECNICHE E MATERIALI I EDILI

Per interventi rivolti ad una progettazione attenta che tenga conto dei criteri della bioedilizia, compatibilmente con la specifica situazione del sito, la progettazione dovrà privilegiare l'adozione di *tecniche e materiali biocompatibili*.

In particolare è da favorire:

- utilizzo di materiali biocompatibili certificati;
- progettazione con accorgimenti atti al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
- raffrescamento estivo naturale (tetto ventilato);
- preferenza di ampie superfici vetrate verso Sud-Est e ovest, per il lato nord le superfici dovranno avvicinarsi al rapporto minimo di legge;
- possibilità di non computare nella volumetria le verande o serre solari vetrate non riscaldate;
- possibilità di non computare nel volume le vetrate dei balconi a nord (effetto tampone);
- adozione di tecniche per isolamento acustico dei rumori da calpestio, da impianti tecnologici a servizio dell'edificio, e rumori aerei esterni (pannelli fonoassorbenti, pavimenti galleggianti);
- preferenza nell'utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o in laterocemento, debolmente armati e orientati (elettromagnetismo);
- utilizzo di murature esterne caratterizzate da buona coibenza, accumulo e smorzamento con spessore maggiore di cm 30;
- realizzazione di impianti termici a basso consumo energetico e ridotte emissioni inquinanti;
- realizzazione di impianti elettrici protetti (ad es. utilizzo di dispositivi per disinserire l'elettricità);
- raccolta delle acque meteoriche per irrigazione e servizi igienici;
- posizionamento di essenze arboree per ottenere il raffrescamento e la schermatura (dal rumore, dal vento, dalle polveri, ...);
- recinzioni mediante essenze arboree sempreverdi; realizzazione di giardini pensili;

- abolizione integrale delle barriere architettoniche, sia per quanto concerne le aree esterne, sia per gli spazi interni al piano terra.

VALORIZZAZIONE DELLE CORTI DEI CORTILI E DELLE AREE DI PERTINENZA

Per gli interventi riguardanti le aree esterne di pertinenza degli immobili principali si dovrà privilegiare:

- la massima permeabilità del suolo;
- rimozione e sostituzione delle strutture degradate o incompatibili con il contesto ambientale (tettoie o baracche precarie, coperture in amianto, elementi di finitura);
- valorizzazione e ridisegno del verde;
- le sistemazioni delle recinzioni esistenti, (ad eccezione delle strutture d'ingresso), con esclusione di quelle di particolare pregio, formate da siepi vive con eventuale rete metallica o cancellata in legno con zoccolo totalmente interrato;
- l'utilizzo di materiali drenanti per la pavimentazione esterna (pavimentazione forata, ghiaia ecc...);

ESTENSIONE DEGLI ELEMENTI NATURALI

Nelle aree ricadenti nel territorio extraurbano si dovrà valorizzare l'edilizia esistente in rapporto al paesaggio e gli interventi dovranno prevedere:

- la conservazione delle specie arboree di pregio;
- un progetto specifico degli spazi aperti per valorizzare le aree di pertinenza con ampliamento di aree boscate con alberature autoctone o essenze naturalizzate;
- la realizzazione di vialetti alberati d'accesso;
- il posizionamento del verde, per gli edifici posti in prossimità di strade, in modo da ridurre l'inquinamento acustico e la propagazione delle polveri;
- la realizzazione nelle aree in cui insistono attività di fasce alberate (min. 5 mt.) quale filtro di adeguata profondità;

RIQUALIFICAZIONE E RIORDINO DEGLI IMMOBILI ESISTENTI

Sarà effettuata una preventiva valutazione critica del patrimonio edilizio esistente in funzione dell'individuazione, rimozione e sostituzione delle situazioni di degrado. (tettoie e baracche, coperture in Amianto).

L'Amm. Comunale pubblicherà tutti gli immobili progettati con i criteri su esposti, che si fregeranno del titolo di "edificio sano" consegnato dall'A.C., contribuendo così a diffonderne la conoscenza e ad elevarne il valore di mercato.

DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE A CORREDO DEL PROGETTO

Oltre alla documentazione di cui al R.E., nel caso in cui si voglia accedere agli incentivi di cui al presente articolo, la documentazione dovrà essere integrata:

1. relazione dettagliata, sottoscritta da tecnico abilitato, che contenga l'analisi dei sistemi costruttivi, delle tecnologie e dei materiali impiegati, evidenziando le caratteristiche di sostenibilità del progetto;
2. schede, per ogni componente edilizio, contenenti una descrizione dettagliata delle quantità percentuali di materiali impiegati, evidenziando le caratteristiche di sostenibilità del progetto (con riferimento alle schede tecniche del produttore), delle modalità di esecuzione e posa in opera (tabella B, punto 1);
3. certificazioni sulle caratteristiche dei materiali;

4. schede di valutazione quantitativa dei benefici derivanti dai sistemi e dalla tecnologie adottate per l'uso razionale delle risorse climatiche, energetiche e il benessere ambientale ((tabella B, punto 2), per la sistemazione degli spazi esterni e del verde ((tabella B, punto 3), per l'uso razionale delle risorse idriche (tabella B, punto 4).

Al termine dei lavori di costruzione, ai fini dell'abitabilità e/o dell'agibilità, il Direttore dei Lavori ed il proprietario dovranno dichiarare sotto la propria responsabilità, la rispondenza di quanto realizzato agli elaborati di progetto – con particolare riferimento alle scelte bioecologiche – ed alle eventuali giustificate modificazioni, che dovranno essere comunque sempre in sintonia con le scelte ed i criteri bioecologici.

INDICAZIONE PER L'APPLICAZIONE DEGLI INCENTIVI PER L'ARCHITETTURA SOSTENIBILE.

Sono allegate al presente articolo (Allegato 1) le tabelle contenenti i criteri di valutazione degli interventi ai fini delle degli incentivi ammissibili.

Si precisa che il calcolo del conteggio ai materiali utilizzati (tabella B, punto 1) va fatto con riferimento ai singoli componenti edilizi e alle quantità utilizzate secondo lo schema della tabella materiali.

Il punteggio totale è dato dalla somma dei punteggi di cui alla tabella A e delle tabella B.

Gli incentivi calcolati si sommano agli altri previsti dalle singole norme di zona. E' consentita un aumento volumetrico globale fino al 25% rispetto all'esistente o, del 10% di S.U. esistente nei manufatti per attività produttive siti in zona B, o una riduzione percentuale degli oneri concessori (quota relativa al costo di costruzione), nei casi non previsti dalla L.R. 13 del 10/03/98 , o uno sconto I.C.I. (tabella C).

ALLEGATO 1

CRITERI DI SELEZIONE

Tabella A

	<i>Interventi di:</i>	<i>Punti</i>
1)	Manutenzione ordinaria art. 30 L R 18 lett. a)	0,5
2)	Manutenzione straordinaria art. 30 L R 18 lett. b)	1
3)	Restauro conservativo art. 30 L R 18 lett. c)	2
4)	Riasanamento igienico ed edilizio lett. d)	3
5)	Ristrutturazione edilizia art. 30 L R 18 art.31 L.45 7/78 lett e).	4
6)	Ristrutturazione con eliminazione di barriere architettoniche	5
7)	Inserimento di regolamento sulla gestione delle parti comuni esterne ai fabbricati e di pertinenza dell'organismo abitativo, (il punteggio viene attribuito solo in presenza di delibera dell'assemblea generale validamente costituita per singoli edifici con il voto di almeno il 70% dei condomini).	1

Il punteggio della tabella A verrà assegnato solo se in presenza dei valori attribuiti con la successiva tabella B

Tabella B

1)	Materiali utilizzati con riferimento alle materie prime, alla loro provenienza e riciclabilità	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ non rinnovabili ▪ rinnovabili 	

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ di riciclo ▪ provenienza extranazionale ▪ provenienza nazionale ▪ provenienza locale ▪ non riciclabile ▪ parziale ▪ globale 	Tabella materiali
2	Tecnologia e sistemi messi in opera e valutazione dei benefici derivanti dal sistema: <ul style="list-style-type: none"> ▪ strutture in muratura portante..... ▪ sistemi murari in accumulo termico ▪ coperture ventilate..... ▪ sistemi solari per il riscaldamento dell'acqua sanitaria ▪ sistemi fotovoltaici per il funzionamento di servizi comuni ▪ sistemi di riscaldamento centralizzato e/o teleriscaldamento ▪ sistemi di riscaldamento a bassa temperatura ▪ caldaia ad alto rendimento e/o condensazione ▪ sistemi di controllo e di gestione atti a minimizzare i consumi energetici ▪ Impianti elettrici protetti 	 5 5 4 4 4 4 3 2 2 2
3	Sistemazione degli spazi esterni a verde: <ul style="list-style-type: none"> ▪ inserimento di essenze vegetali in aree dove sono totalmente assenti ▪ inserimento di essenze vegetali ad integrazione dell'esistente ▪ conservazione delle specie arboree di pregio ▪ tetti verdi e pareti inerite ▪ uso di pavimentazioni permeabili in misura superiore al 50% sul totale delle aree scoperte già pavimentate ▪ illuminazione delle aree esterne con sistemi a basso consumo energetico 	 8 5 3 2 2 1
4	Sistemi per l'uso razionale delle risorse idriche <ul style="list-style-type: none"> ▪ raccolta e riuso delle acque meteoriche..... ▪ impianti di gestione separata, trattamento e riuso acque grigie ▪ impianti di fitodepurazione ▪ accorgimenti per il contenimento dei consumi idrici 	 2 3 3 5 1

COMPARAZIONE ECONOMICA SINTETICA

Tabella C

Punteggio tab A + tab B	Incremento volumetrico	Detrazione oneri di concessione	Sconto I.C.I.
----------------------------	---------------------------	------------------------------------	------------------

punti compresi tra 10 e 40	dal 2% al 5%	2%	1 per mille
punti compresi tra 40 e 70	dal 5% al 10%	25%	1,5 per mille
punti compresi tra 70 e 100	dal 10% al 20%	50%	2 per mille

Art.14

Tutela della funzione di deflusso idrico dei fossi e canali di raccolta delle acque

Lungo i fossi e canali di raccolta delle acque, definiti come le aste principali dei bacini idrografici individuati nella carta idrologica, andrà attuata una fascia di tutela integrale di 10 metri su ogni lato della linea di deflusso computata a partire dai limiti esterni d'alveo.

Tutela delle aree con copertura a elevata permeabilità e con funzione di mitigazione delle piene.

Sono individuate le "aree a permeabilità medio alta nelle quali è necessario preservare e favorire la funzione di assorbimento delle acque meteoriche", facenti parte di particolari bacini idrografici con presenza di terreni di copertura dalla buona permeabilità. Questi terreni assolvono alla funzione di assorbimento delle acque di precipitazione meteorica limitando il deflusso superficiale e quindi i tempi di corrivazione. Tale funzione deve essere preservata osservando le seguenti norme generali di tutela.

- Le impermeabilizzazioni di suolo dovranno essere limitate al 25% dell'area di intervento.
- I fossi e le canalizzazioni presenti dovranno essere mantenuti in perfetta efficienza, in relazione alla funzione di smaltimento delle acque in ingresso. La portata dei suddetti dovrà essere adeguata alla quantità di acqua in relazione alle condizioni idrologiche, di copertura vegetale e climatiche del bacino sotteso con tempo di ritorno non inferiore a trenta anni. In caso di capacità inadeguata si dovrà provvedere al corretto ridimensionamento della sezione di deflusso.
- Le acque di ruscellamento superficiale intercettate da strade di versante devono essere reimmesse nel reticolo idrografico naturale a valle della strada medesima.
- Lungo le sponde dei fossi e canali è vietata qualsiasi impermeabilizzazione che tenda a disconnettere lo scambio idrico tra le acque di scorrimento e le acque presenti nelle vacuolarità dei terreni che contengono il flusso idrico superficiale.

Tutela dall' esondazione in aree subpianeggianti a valle di corsi d'acqua ad accentuata pendenza

In tavola vengono individuate le "aree a bassa pendenza a valle di bacini molto acclivi nelle quali è particolarmente necessario preservare la funzione di deflusso del reticolo idrografico superficiale" ; In tali aree si dovranno osservare le norme di seguito esposte al fine di limitare il rischio di esondazione.

- I fossi e le canalizzazioni dovranno avere dimensionamento tale da contenere le portate di massima piena prevedibile con tempo di ritorno di 30 anni, in relazione alla diminuzione di pendenza dell'area in oggetto e quindi alla diminuzione di velocità della corrente idrica con conseguente aumento della necessaria sezione di deflusso.

TUTELA DELLE AREE DI VERSANTE

Nelle aree franose riportate in tavola geologica-geomorfologica è esclusa qualsiasi opera di urbanizzazione. Le suddette aree sono suscettibili di interventi di bonifica atti a rimuovere le cause di instabilità e garantire la sicurezza;

REALIZZAZIONE DI OPERE IN VERSANTE

Qualora sia necessario ricorrere alla realizzazione di tagli di pendice si dovrà procedere alla loro stabilizzazione attenendosi alle seguenti norme generali classificate in relazione all'altezza del taglio di pendice misurato sulla verticale tra la base e la sommità del taglio medesimo:

fino a 1.5 metri

- Sistemazione con opere di ingegneria naturalistica così come individuate nell'allegato quaderno delle opere tipo e in particolare gradonate vive con cesugli e muretti a secco

maggiore di 1.5 metri

- Sistemazione con opere combinate, così come individuate nell'allegato quaderno delle opere tipo, e in particolare gabbionate rinverdite e terre rinforzate rinverdite

In ogni caso sono vietati tagli di pendice superiori a metri 2,50 e si dovrà privilegiare la realizzazione di interventi che assecondino, per quanto possibile, la morfologia delle pendici sulle quali si opera.

Sono da escludersi muri in cemento armato ed in alternativa sono consentite gli interventi di cui al "quaderno delle opere tipo" elaborato D2 del presente PRG.

Art.15

Limitazioni e prescrizioni geologiche all' uso del suolo

A1) A seguito delle disposizioni del D.M. 11.03.1988, G.U. n.127/88 (Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e le scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione) è necessario, per tutte le opere pubbliche e private, che le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche siano sempre basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo per mezzo di rilievi, indagini e prove; i risultati saranno oggetto di apposita relazione geotecnica.

Lo studio geotecnico deve essere esteso alla parte di sottosuolo influenzata, direttamente o indirettamente, dalla costruzione del manufatto e che influenza il comportamento del manufatto stesso (volume significativo).

L'ampiezza dell'indagine deve perciò essere proporzionata alle dimensioni, al tipo, alle caratteristiche strutturali, all'importanza dell'opera, alla complessità del sottosuolo ed allo stato delle conoscenze sulla zona in esame.

A2) è prescritta altresì la relazione geologica per le seguenti opere:

1. MANUFATTI DI TERRENI SCIOLTI E RINTERRI
2. GALLERIE E MANUFATTI SOTTERRANEI
3. STABILITA' DEI PENDII NATURALI E DEI FRONTI DI SCAVO
4. FATTIBILITA' GEOTECNICA DI OPERE SU GRANDI AREE
5. DISCARICHE E COLMATE
6. EMUNGIMENTI DA FALDE IDRICHE
7. CONSOLIDAMENTO DEI TERRENI
8. ANCORAGGI

A3) La relazione geologica deve comprendere ed illustrare la situazione litostratigrafica locale, con definizione dell'origine e natura dei litotipi, del loro stato di alterazione e fratturazione e della loro degradabilità, i lineamenti geomorfologici della zona, nonché gli eventuali processi morfologici ed i dissesti in atto o potenziali: deve precisare inoltre i caratteri geostrutturali generali, la geometria e le caratteristiche delle superfici di discontinuità e fornire lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

A4) In generale in aree di versante devono essere evitati tagli di pendice superiori a metri 3.00 e si dovrà privilegiare la realizzazione di interventi che assecondino, per quanto possibile, la morfologia delle pendici sulle quali si opera.

B) NORME PARTICOLARI

B1) ZONA 1 - PERICOLOSITA' IRRILEVANTE

AREE PRIVE DI LIMITAZIONI DERIVANTI DA CARATTERISTICHE GEOLOGICHE E GEOMORFOLOGICHE.

a) In queste aree è sufficiente la caratterizzazione geotecnica del sito di intervento, ottenuta per mezzo di indagini puntuali, e non desumibili dalla raccolta di notizie e dati. Le assunzioni di carattere geotecnico devono essere motivate con apposita relazione, anche in considerazione della frequente variabilità laterale dei terreni (vedi, ad esempio, i depositi delle aree di fondovalle alluvionale).

B2) ZONA 2 - PERICOLOSITA' BASSA

AREE APPARENTEMENTE STABILI SULLE QUALI PERMANGONO DUBBI CHE POTRANNO ESSERE CHIARITI A LIVELLO DI INDAGINE GEOGNOSTICA DI SUPPORTO ALLA PROGETTAZIONE EDILIZIA.

a) In questa zona, oltre a quanto previsto per le zone 1, è necessario lo studio geologico che attesti la stabilità, in senso lato, del sito.

B3) ZONA 3 - PERICOLOSITA' MEDIA

AREE CON FORME DI DISSESTO ALLO STATO INCIPIENTE O POTENZIALE, COMUNQUE IN CONDIZIONI GEOLOGICHE E GEOMORFOLOGICHE TALI DA FAR RITENERE CHE ESSE SI TROVINO AL LIMITE DELL'EQUILIBRIO, E/O POSSANO ESSERE INTERESSATE DA FENOMENI DI ALLUVIONAMENTO O DIFFICOLTOSO DRENAGGIO DELLE ACQUE SUPERFICIALI

a) In queste aree, in linea generale, ogni intervento è fortemente limitato e le indagini di approfondimento dovranno essere condotte a livello dell'area nel suo complesso; sono inoltre eventualmente da prevedersi interventi di bonifica e miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche fondazionali di un certo impegno.

b) Oltre alla caratterizzazione geotecnica, così come richiesta per la zona 2, sono da prevedere indagini geologiche secondo le indicazioni del punto A3.

In queste aree è necessaria la verifica di stabilità del pendio.

B4) ZONA 4 - PERICOLOSITA' ELEVATA

AREE FORTEMENTE ACCLIVI O INTERESSATE DA FENOMENI DI DISSESTO ATTIVI (FRANE, FORTE EROSIONE, SOLIFLUSSO, FREQUENTI INONDAZIONI), FORTE PENDENZA

a) In queste aree è fortemente sconsigliato ogni tipo di intervento. Le indagini di approfondimento dovranno essere condotte così come descritte per la zona 3 (punti a e b) ad esclusione di quelle in zona 4 ma definite come aeree esondabili e individuate nella carta geologica geomorfologica.

b) La realizzazione di ogni opera dovrà essere preventivamente sottoposta a studio dell'impatto ambientale e nelle aree di versante a verifica di stabilità.

c) Nelle zone definite esondabili in carta geologica geomorfologica sono realizzabili le seguenti opere:
opere destinate all'accesso alle acque fluviali (rimessaggio e attracco imbarcazioni) e che non determinano un ostacolo al deflusso delle acque fluviali in regime ordinario e di piena;
opere di fruizione ludico - sportiva dell'area golenale che non comportino la realizzazione di strutture fisse di ostacolo al deflusso delle acque fluviali di piena;
opere di attraversamento (ponti) di grandi infrastrutture ritenute di estrema utilità per la collettività, preservando la funzione di deflusso delle acque fluviali in regime ordinario e di piena;

d) All'interno delle aree definite esondabili di cui al punto precedente non devono essere realizzate opere di difesa idraulica per non diminuire la sezione di deflusso; tali opere, se ritenute necessarie, andranno realizzate al margine esterno dell'area.

2) LIMITAZIONI GEOLOGICHE ALL'USO DEL TERRITORIO

A) NORME DI CARATTERE GENERALE

A1) Lungo i fossi e canali di raccolta delle acque, definiti come le aste principali dei bacini idrografici individuati nella carta idrologica, andrà attuata una fascia di tutela integrale di 10 metri su ogni lato della linea di deflusso computata a partire dai limiti esterni d'alveo.

B) NORME PARTICOLARI

B1) AREE A PERMEABILITA' MEDIO ALTA NELLE QUALI E' NECESSARIO PRESERVARE E FAVORIRE LA FUNZIONE DI ASSORBIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

a) Tali aree ricadono in bacini idrografici con presenza di terreni di copertura dalla buona permeabilità. Questi terreni assolvono alla funzione di assorbimento delle acque di precipitazione meteorica limitando il deflusso superficiale e quindi i tempi di corrivazione. Tale funzione deve essere preservata osservando le seguenti norme generali di tutela.

Le impermeabilizzazioni di suolo dovranno essere limitate al 20%, massimo 30% dell'area di intervento.

I fossi e le canalizzazioni presenti dovranno essere mantenuti in perfetta efficienza, in relazione alla funzione di smaltimento delle acque in ingresso. La portata dei suddetti dovrà essere adeguata alla quantità di acqua in relazione alle condizioni idrologiche, di copertura vegetale e climatiche del bacino sotteso con tempo di ritorno non inferiore a trenta anni. In caso di capacità inadeguata si dovrà provvedere al corretto ridimensionamento della sezione di deflusso.

Le acque di ruscellamento superficiale intercettate da strade di versante devono essere reimmesse nel reticolo idrografico naturale a valle della strada medesima.

Lungo le sponde dei fossi e canali è vietata qualsiasi impermeabilizzazione che tenda a disconnettere lo scambio idrico tra le acque di scorrimento e le acque presenti nelle vacuolarità dei terreni che contengono il flusso idrico superficiale.

B2) AREE A BASSA PENDENZA A VALLE DI BACINI MOLTO ACCLIVI NELLE QUALI E' PARTICOLARMENTE NECESSARIO PRESERVARE LA FUNZIONE DI DEFLUSSO DEL RETICOLO IDROGRAFICO SUPERFICIALE

a) Nelle aree così individuate si dovranno osservare le norme di seguito esposte al fine di limitare il rischio di esondazione.

I fossi e le canalizzazioni dovranno avere dimensionamento tale da contenere le portate di massima piena prevedibile con tempo di ritorno di 30 anni, in relazione alla diminuzione di pendenza dell'area in oggetto e quindi alla diminuzione di velocità della corrente idrica con conseguente aumento della necessaria sezione di deflusso.

B3) Nelle aree individuate ai punti B1 e B2 nonché nelle aree individuate come Valle Alluvionale del Fiume Saline e Piana Costiera in carta Idrologica si dovrà tutelare la funzione di ricarica della falda acquifera attenendosi alle seguenti indicazioni:

Evitare la realizzazione di vani interrati che possono produrre limitazioni delle difese naturali della falda;

Obbligo di depurazione almeno con carboni attivi dei pozzi a dispersione delle case isolate e prevedere, per quanto possibile, che vengano coltivate da fognature;

Vietare lo spandimento di liquami zootecnici sul terreno, ad eccezione delle normali concimazioni con concime organico (letame);

Vietare, insediamenti produttivi potenzialmente inquinanti o verificare che tali insediamenti si dotino di reali e validi sistemi di limitazione del rischio;

Impermeabilizzare le grandi aree destinate a parcheggio in quanto molto inquinanti;

Art.16 **Gestione del territorio agricolo**

Nelle aree riservate all'uso agricolo, specificatamente nelle zone E1 ed E2 devono individuarsi interventi sull'ambiente proponibili e compatibili con l'agroecosistema; pertanto sarà auspicabile ricostruire reti ecologiche.

Il principale ecosistema di riferimento sarà costituito da insiemi di tessere di vegetazione paraturale, di estensione variabile, inserite fra gli appezzamenti coltivati.

Ai fini del miglioramento ambientale e per la salvaguardia dei suoli si devono osservare le regole di manutenzione e conduzione dei fondi ed in particolare quelle di seguito riportate:

- All'interno delle aree coltivate a seminativo, su pendici molto acclivi, lasciare piccole strisce di terreno saldo, parallelamente alle curve di livello;
- Astenersi dalle lavorazioni meccanizzate profonde (scassi) condotte a rittochino.
- Limitare le erpicature nei vigneti e nei frutteti a soli due interventi, in marzo e agosto.
- Evitare l'aratura precoce delle stoppie; nei seminativi a grano procedere alla semina e al taglio di erba medica prima dell'aratura autunnale.
- Lasciare sul terreno i residui di patate, qualora non vi siano controindicazioni, dei vigneti, frutteti e oliveti, possibilmente in piccole andane lungo le curve di livello.
- Astenersi tassativamente, secondo le normative vigenti, dall'abbruciamento di stoppie, delle siepi e dei canneti.
- Potenziare e reimpiantare siepi, cespugli e filari alberati lungo i limiti di proprietà e lungo i fossi.
- Riattivare, mantenendoli efficienti, fossi e scoline.
- Realizzare reti scolanti con fossi di guardia, capofossi, dreni superficiali o sotterranei, canali scolmatori, nei terreni acclivi che ne fossero privi; come indicazione di larga approssimazione si stima opportuno realizzare fossi di raccolta (dreni superficiali) delle acque superficiali, intercettanti le curve di livello almeno ogni 30 metri, con leggerissima inclinazione lungo il pendio (pendenza 1-2 %) e confluenti in fossi di smaltimento, idoneamente rivestiti (cunettoni), aperti lungo le linee di massima pendenza (ad es. secondo lo schema classico della sistemazione a spina di pesce).
- divieto di trasformazione e/o alterazione degli elementi di naturalità esistenti (siepi campestri, filari, fasce arboree e arbustive dei corsi d'acqua, corridoi di vegetazione nella matrice agricola).
- L'inosservanza delle presenti norme comporta l'applicazione di sanzioni amministrative pari a quelle previste per le opere effettuate in assenza di autorizzazione.
- Sono previste deroghe alle medesime solo per particolari necessità tecniche da documentarsi con dettagliata relazione redatta da tecnico agronomo o forestale.

Interventi di supporto alla riqualificazione paesaggistica ed ecologico funzionale degli agro-ecosistemi:

- ricostituzione di fasce ecotonali (zone di transizione) tra fasce ripariali e aree agricole e/o urbanizzate, tra zone seminaturali e territorio agricolo
- istituzione di piccole aree demaniali comunali di tutela, anche di tipo puntuale, su terreni incolti e/o marginali e su unità naturali relitte di varia natura (pinetina, boschetti, arbusteti di crinale, zone umide)
- formazione di fasce vegetate e corridoi di connessione in grado di costituire una rete connettiva ecologica diffusa per favorire la permeabilità degli habitat nell'ecosistema, attenuando l'isolamento degli stessi.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 17

Modalità di attuazione del PRG

1. L'attuazione delle previsioni del P.R.G. può avvenire, ai sensi dell'art. 65 della L.U.R., anche attraverso il Programma Pluriennale di Attuazione, ove il Comune decidesse di adottarlo.
2. Esso coordinerà gli strumenti urbanistici attuativi e gli interventi diretti. L'Amministrazione Comunale è comunque tenuta alla stesura del programma triennale delle opere pubbliche, in sintonia con le previsioni del presente PRG.
3. La presente norma sarà osservata ove la formazione del programma venisse resa obbligatoria.

Art. 18

Programma Pluriennale di Attuazione

1. Il programma pluriennale di attuazione (PPA) è, ove adottato, lo strumento per l'attuazione del Piano, che definisce, promuove e coordina gli interventi pubblici e privati, in sintonia con la programmazione e i bilanci del Comune.

2. Il P.P.A. è predisposto ed approvato ai sensi e per gli effetti del Capo II della L.U.R. ed è adottato con deliberazione del Consiglio Comunale e trasmesso alla Regione ed alla Provincia per conoscenza.

Art. 19 **Strumenti urbanistici attuativi**

Gli strumenti urbanistici attuativi, intermedi tra il P.R.G. e l'intervento edilizio diretto-convenzionato, specificano le previsioni del P.R.G. e la disciplina da osservare per l'edificazione.

Gli strumenti attuativi sono i seguenti:

- 1.Piani particolareggiati di iniziativa pubblica (PPE), di cui all'art. 13 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive integrazioni e modificazioni e agli artt. 19, 20 e 21 della L.U.R.;
- 2.Piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare (PEEP), di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive integrazioni e modificazioni ed all'art. 24 della L.U.R.;
- 3.Piani delle aree da destinare ad attività produttive (PAP), di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e all'art. 25 della L.U.R.;
- 4.Piani di recupero del patrimonio edilizio (PRPE), di cui all'art. 28 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, ed all'art. 27 della L.U.R.;
- 5.Piani di lottizzazione, di cui agli artt. 8 della Legge 6 agosto 1967, n. 765 e 23 della L.U.R.;
- 6.Programmi integrati d'intervento di cui agli artt. 16 della Legge 17 febbraio 1992 n. 179 e 30 bis della L.U.R.;
- 7.Programmi di recupero urbano di cui agli artt. 11 della Legge 4 dicembre 1993, n. 493 e 30 ter della L.U.R. .

Gli strumenti urbanistici attuativi sono obbligatori soltanto in alcune zone del territorio comunale e/o in alcune circostanze indicate nelle norme di zona e nei corrispondenti elaborati grafici. In tali zone il rilascio di concessioni relative a opere che comportino costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo è subordinato alla approvazione dello strumento attuativo, riferito ad almeno una unità urbanistica (comprensorio) individuata negli elaborati grafici del P.R.G. o eventualmente ad una superficie minima di intervento fissata dalle norme per le varie zone.

In assenza di strumento attuativo, gli interventi consentiti sono quelli di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) dell'art. 30 della L.U.R., con le previsioni di cui alle presenti norme.

E' possibile procedere alla formazione di strumenti attuativi in ogni altra zona del P.R.G. anche in riferimento all'urbanistica concertata, mediante la sottoscrizione di specifico accordo di programma o ai sensi dell'art.27 della L.142/90 e/o ai sensi degli artt.11 e 14 della L.142/90.

Art. 20
Intervento edilizio diretto - e/o convenzionato

Esclusivamente nelle zone dove non sia richiesto lo strumento attuativo l'intervento si attua nei modi stabiliti dalle presenti norme per le singole zone e con il riferimento alle tavv. di piano regolatore (geologica più quelle dei quadranti).

Art. 21

Piani particolareggiati di iniziativa pubblica

I piani particolareggiati di iniziativa pubblica devono contenere, oltre agli elementi di cui all'art. 19 della L.U.R.:

1. la indicazione degli immobili destinati a servizi urbani e di quartiere e le relative opere;
2. la individuazione delle aree destinate alla edificazione, con relative destinazioni d'uso, specificando gli interventi ammessi per gli edifici esistenti e le caratteristiche di quelli da realizzare (parametri, indici, tipologie, etc.);
3. la relazione illustrativa e la relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del PP.

I PP possono essere oggetto di variazione nei limiti di cui all'art. 20 comma 8 della L.U.R. ed approvati con le modalità del successivo art. 20 della L.U.R.. I comprensori relativi possono essere suddivisi in comparti che saranno attuati ai sensi dell'art. 26 della L.U.R.

In sede di rilascio di concessione edilizia possono essere apportate minori rettifiche e modifiche delle previsioni progettuali che non stravolgano gli elementi essenziali dei PP, in particolare per quanto riguarda la capacità insediativa e le destinazioni d'uso; saranno ammessi spostamenti delle masse e dei volumi, rettifiche dei tracciati stradali e modifiche della tipologia costruttiva e degli accessi, sempre che ciò non comporti sostanziali modificazioni del piano.

Art. 22

Zone residenziali di espansione

Tali zone prefigurano gli indirizzi di ampliamento dell'impianto urbano.

Sono permesse le destinazioni d'uso a1, a2, b1, c1, c2, d1, d2, d3, e1, e2, e3, f1, h, i, l; di cui all'articolo 31.

In tali zone il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo (p.p. e/o p.l.) su una superficie minima di territorio individuata nelle tavole di P.R.G. da apposita simbologia e quantificata secondo la relazione allegata al piano (in caso di discordanza con la perimetrazione di PRG prevale quest'ultima rispetto alle indicazioni contenute nella relazione di piano).

Sono applicabili i seguenti parametri ed indici:

- If (indice di fabbricabilità fondiaria)

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria)

- H (altezza massima) quella relativa ai quadranti urbanistici in cui le zone residenziali di espansione C1 risultano comprese. A tal proposito le altezze indicate nella tav. C2 per i quadranti 4.2 e 4.3 non sono prescrittive non potendosi superare invece l'altezza di mt. 12.50 prescritto per il quadrante 4.1.

Q (rapporto di copertura)= come definito nelle schede progetto, e comunque non superiore al 35%.

D (distanze minime: in assoluto) = come da art. 9 delle N.T.A.

P (parcheggi inerenti alle costruzioni)= 1mq\10 mc.

U1 (urbanizzazione primaria) = secondo p.p. o p.l.

U2 (urbanizzazione secondaria, tranne parcheggio) = mq. 24/100 mc.

Gli oneri di urbanizzazione sono da assolvere secondo le leggi, i provvedimenti regionali e comunali e in attuazione della convenzione o dell'atto d'obbligo allegato alla concessione. Il contributo va commisurato al costo della costruzione secondo le vigenti leggi regionali.

Sono possibili i comparti edificatori di cui all'art. 26 della L.R. n.18/1983.

Norme per l'attuazione del Piano di lottizzazione

Al fine di uniformare le modalità ed i criteri di intervento si riporta di seguito uno schema per la predisposizione delle N.T.A. di riferimento alle lottizzazioni. Tale schema risulta prescrittivo, prevalgono comunque le eventuali variazioni legislative che interverranno e la disciplina normativa delle presenti NTA e REC (soprattutto in riferimento a indici e parametri).

Il sottoindicato schema potrà essere variato o integrato con deliberazione di Consiglio Comunale e diventerà immediatamente esecutivo.

A-Norme Generali e campo di applicazione

A) Il P.R.G. vigente nel Comune di Montesilvano, per la zona in oggetto definita come "residenziale di Espansione C1", settore....., prevede la normativa che segue e che si applica nelle zone appositamente delimitate, così come definita.

If (indice di fabbricabilità fondiaria) : mc/mq

Uf (indice di utilizzazione fondiaria): mq/mq

Sm (superficie minima di intervento): mq

H (altezza massima): mt

Q (rapporto di copertura): % di Sf

P (inerenti alle costruzioni): 10mq/100mc

P (urbanizzazione secondaria): come da N.T.A.

U1 (urbanizzazione primaria): secondo p.p. o p.l.

U2 (urbanizzazione secondaria tranne parcheggio): mq 21/100mc

B-Elementi costitutivi

Sono elementi costitutivi del presente Piano di Lottizzazione, gli elaborati e le tavole di seguito riportate:

TAV. N.1:inquadramento dello strumento urbanistico generale in scala 1:5000; indicazioni degli elementi catastali in scala 1:1000;

TAV. N.2: delimitazione del piano di lottizzazione con indicazione della destinazione del P.R.G. lungo il perimetro;

TAV. n.3:individuazione delle aree per le urbanizzazioni di interesse pubblico e gli ingombri di massima degli edifici di progetto, in scala 1:500;

TAV. n.4:suddivisione in lotti e dati planovolumetrici, in scala 1:500;

TAV. n.5:impianti a rete e servizi tecnologici, in scala 1:500;

TAV. n.6:altimetria, in scala 1:500;

TAV. n.7:perimetro di massima posizione degli edifici, in scala 1:500;

TAV. n.8:tipologie edilizie non impegnative, in scala 1:500;

Allegato 1°: bozza di convenzione;

Allegato 2° :relazione;

Allegato 3° :norme tecniche di attuazione.

C-Norme costitutive

PROGETTAZIONE ESECUTIVA DEGLI EDIFICI E DEGLI ACCESSORI

La progettazione esecutiva dovrà essere fatta nell'intento di realizzare un ambiente armonico sia sul piano architettonico che su quello dei materiali.

A tale scopo i progetti edili dovranno contenere specificazioni relative ad ogni dettaglio delle opere di finitura (recinzioni, tetti, infissi, rivestimenti, ecc.). Il rilascio dei certificati di abitabilità e/o agibilità sarà subordinato al completamento delle opere in tutti i dettagli desunti nel progetto approvato.

SUDDIVISIONE IN LOTTI, DISTANZE E DISTACCHI

In sede attuativa deve essere rispettata la suddivisione in lotti delle aree così come prevista nella tavola n.; è altresì consentita la possibilità della suddivisione del lotto individuato in sub-lotti equivalenti per volumetria di estensione dell'unità immobiliare, così come orientativamente indicato nella tav. n.

Inoltre sono da rispettare le seguenti indicazioni:

le posizioni planimetriche regolate secondo la Tav. n.;

l'altezza massima indicata dalle NTA per la zona di appartenenza;

la distanze intese come minime tra il confine del lotto e la sagoma dell'edificio, come sulle NTA;

il rapporto di copertura (al massimo) indicato nell'art..... delle NTA;

i tipi edilizi non sono modificabili e ammettono solo variazioni planovolumetriche, nel rispetto degli indici di piano, delle distanze ed in riferimento alle variazioni tipologiche. Le tipologie edilizie sono da considerarsi soltanto orientative.

Poiché è ammessa l'edificazione per lotti o sub-lotti, la realizzazione di porzioni di fabbricato è sempre possibile ma subordinata alla progettazione unitaria dell'intero edificio.

ALTEZZE

L'altezza netta interna degli ambienti abitativi deve essere non minore di mt. 2,70, nel rispetto, per altezze e superfici, delle disposizioni del DM 5 Luglio 1975 altezze per i vani accessori non inferiore a mt. 2,40.

L'altezza netta degli ambienti terranei destinati a negozi, magazzini, etc., deve essere minimo mt. 3,00, ove previsti; se destinati ad autorimesse, locali per impianti tecnici, ripostigli ecc., deve essere pari a mt. 2,40.

E' possibile la presenza contemporanea nello stesso piano terraneo di diverse destinazioni anche con altezze diverse a causa di quote non uniformi del calpestio.

SPAZI DI SERVIZIO SECONDARI (EVENTUALE)

Il P. di L. prevede spazi pubblici destinati ae già individuati dal P.R.G.. Esso potrà essere sistemato a richiesta dell'A.C. e secondo progetto con allegato computo metrico - offerta, dai lottizzanti o parte di essi (se non in contrasto con la convenzione; gli oneri relativi possono essere conguagliati con la quota di contributo spettante per l'art. 5 della L. n. 10/77 riguardante le opere di urbanizzazione secondaria).

TIPI EDILIZI

La progettazione dell'edilizia residenziale è riconducibile al tipo fondamentale.

I piani terra di tutti gli edifici residenziali potranno essere destinati ad accessori ad uso esclusivo della residenza (posti macchina o autorimesse singole, locali per impianti esclusivamente tecnici) e non contabilizzati nelle cubature nel caso abbiano un'altezza netta inderogabile non superiore a mt. 2,40; questo nei limiti di superficie previsti nel relativo articolo di regolamento edilizio comunale.

I piani terra degli edifici nei quali saranno previste attività commerciali, all'atto della lottizzazione potranno essere destinati totalmente o parzialmente, oltre che alla residenza, anche ad attività commerciali quali negozi e magazzini.

In tutti i lotti potranno essere individuati i sub-lotti e la volumetria da utilizzare, anch'essa indicativa, da precisare con i singoli progetti riportanti l'esatta estensione e confini del lotto stesso ed a questo saranno riferiti gli indici di normativa.

PARCHEGGI

Per ogni nuova costruzione devono essere riservati spazi a parcheggio nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Detti parcheggi, ad uso esclusivo della residenza, possono essere localizzati all'esterno, ovvero all'interno di eventuali piani interrati o seminterrati oltre che al piano terra, come previsto nel precedente art. 5 e con i limiti in esso indicati.

Per le sole costruzioni, nel caso di utilizzazione parziale del piano terra ad uso commerciale, i parcheggi di urbanizzazione secondaria dovranno essere facilmente accessibili dall'esterno e realmente usufruibili dall'utenza.

AREA PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'area per le urbanizzazioni secondarie, della superficie di mq. che sarà ceduta gratuitamente saràconsegnata, livellata e pronta ad accogliere le funzioni ed i manufatti che la Pubblica Amministrazione riterrà più idonei.

MARCIAPIEDE

I marciapiedi, della larghezza di ml. 1,50 saranno realizzati con massetto in calcestruzzo e finitura della pavimentazione da concordare con la Sez. LL.PP.. Il Cordolo dovrà essere in cls o travertino o pietra dura al di sotto dello stesso dovranno essere poste le canalizzazioni, mentre al loro interno la piantumazione e la rete di pubblica illuminazione non dovrà ridurre oltre ml. 1,20 la sezione del marciapiede che sarà eseguito nel rispetto della normativa di cui alla Legge 13/89 e successive. Dovranno essere individuati idonei spazi per i cassettei dell'immondizia.

FOGNATURA PRINCIPALE E SECONDARIA

La fognatura principale è costituita da due tubazioni distinte di cui una per le acque nere ed una per le acque meteoriche. L'adduzione delle acque di scarico dei fabbricati alla fognatura principale è costituita da tubi in P.V.C. serie pesante secondo la normativa U.N.I. e del diametro adeguato da concordare con la Sez. LL.PP..

RETE IDRICA

La rete di adduzione idrica è costituita da tubo interrato in polietilene del diametro opportuno per assicurare il fabbisogno idrico delle utenze con pozzetti di ispezione e/o derivazione e di sezionamento secondo la tecnica più funzionale e concordati con la Sez. LL.PP..

RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA

La rete per la fornitura dell'energia elettrica è costituita da cavi di alimentazione per la singola palazzina alloggiati in tubi di P.V.C. del diametro adeguato con pozzetti di alimentazione e di ispezione secondo le prescrizioni che verranno dettate dall'Ente ENEL.

A richiesta del citato Ente, sarà possibile realizzare una cabina di trasformazione Mt/BT per la alimentazione delle utenze.

PUBBLICA ILLUMINAZIONE

La rete di illuminazione pubblica è costituita da corpi illuminanti con sfere in policarbonato e schermo lamellare posti su pali tubolari. La linea di alimentazione interrata consiste in cavi coassiali, pozzetti, cassette di derivazione e rete di terra.

RETE TELEFONICA

La rete di adduzione telefonica è costituita da tubazione interrata in P.V.C. del diametro di 125 mm., con pozzetti d'ispezione e di derivazione in base alla normativa emanata dal locale Compartimento della Società Telefonica.

RETE DI DISTRIBUZIONE GAS-METANO

La fornitura del gas-metano è costituita da tubazioni interrate del diametro opportuno secondo quanto dettato dalla società fornitrice.

DISTANZA DALLA STRADA

Le distanze dei fabbricati dalla strada risultano dagli elaborati tecnici (tav. ...). Tali distanze non saranno comunque mai inferiore a mt. 5.00.

DISTANZE DAI CONFINI

Le distanze dai confini con i terzi debbono essere pari alla metà della propria altezza con minimo di ml. 5.00, le distanze dai confini con le proprietà e le attrezzature di tipo pubblico risultano dagli elaborati tecnici (tav.). Tali distanze non saranno comunque mai inferiore a mt. 5.00.

DISTANZE TRA FABBRICATI

Gli elaborati tecnici (tavv.) riportano i profili regolatori entro i quali debbono essere posti i futuri fabbricati.

Le distanze tra i fabbricati non potranno comunque mai essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con minimo di mt. 10.00.

NORME PARTICOLARI

Al di sopra dell'ultimo piano abitabile è consentita la realizzazione di locali destinati esclusivamente a "superfici non residenziali" che abbiano un'altezza media interna non superiore a mt. 2,40. Nel caso di copertura piana, ad eccezione dello spazio tecnico, i locali dovranno arretrarsi dal filo esterno del fabbricato di almeno mt. 2.00. Nel caso di copertura inclinata con pendenza superiore al 40%, l'altezza media interna non dovrà eccedere i mt. 2,40;

in ogni caso i balconi non dovranno mai superare il limite di distanza di ml. 3.00 dalla linea di confine.

Ai fini di una qualificazione dell'ambiente da realizzare, si dovrà prestare particolare cura:

1- all'arredo urbano degli spazi pubblici e privati, realizzando percorsi non asfaltati, ne cementati a lastra unica. L'eventuale illuminazione degli stessi sarà realizzata con la palina di altezza non superiore a mt. 3.00.

Uso del prato con piantumazione a macchia o sistemata;

2- nei lotti residenziali, ad una immagine complessiva del costruito, attraverso i colori del fabbricato che dovranno essere tenui e caldi, con esclusione dei colori forti tipo rosso, giallo, azzurro, etc.... (è consentito il mattone a faccia vista). Sono altresì consentiti alcuni elementi in cemento a faccia vista, riconoscibile dalla trama del legno delle casseforme e con divieto di utilizzazione dell'intonaco con il colore cemento;

3- le recinzioni potranno avere un'altezza massima di mt. 2.00; la loro realizzazione potrà avvenire totalmente o parzialmente con mattoni a faccia vista, con muretti in tufo o con pannelli in ferro verniciato coordinatamente all'edificio.

Per le recinzioni sono esclusi i pannelli in plastica o rete di qualunque tipo; i pannelli in cemento prefabbricato possono essere usati solo se verniciati di colore bianco o con colore coordinato con quello dell'edificio.

Lungo le strade e le piazze, le recinzioni dovranno essere possibilmente uguali tra di loro e comunque, dell'altezza massima di ml. 2.00; dovranno avere un basamento alto ml. 0.80, in prossimità di incroci gli spigoli dovranno essere arrotondati e dovrà essere usata una trama di recinzione che permetta il massimo della visibilità.

4- Per le coperture inclinate è esclusa l'utilizzazione di ogni tipo di lastra o lamina; sono invece consentiti i coppi, le tegole od i marsigliesi in cotto.

VERDE PRIVATO

La realizzazione degli spazi di verde dovrà essere fatta con la collocazione e di essenze vegetali (alberi, arbusti, cespugli) scelte tra quelle caratteristiche della flora locale.

Il rilascio delle singole concessione edilizie è subordinato all'indicazione, sui grafici di progetto, del nome delle essenze che saranno collocate e dalla loro dislocazione.

CARATTERI DISTRIBUTIVI DEGLI EDIFICI

La definizione dei caratteri distributivi interni dei singoli edifici, nonché la progettazione esecutiva di questi e di tutte le altre opere edilizie, potranno contenere modifiche rispetto alla presente lottizzazione. Non potranno comunque essere alterati i rapporti planovolumetrici (se non per adeguamenti), i tipi edilizi e le caratteristiche costruttive dinanzi definite.

VARIANTI

Le varianti al P. di L. sono sempre possibili con i criteri e le procedure indicate dalle leggi vigenti e più volte richiamate.

Art. 23

Programma integrato di intervento

1. Il programma integrato di intervento persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale; è caratterizzato dalla presenza di una molteplicità di funzioni e dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione in coerenza con le finalità di cui al comma 1 dell'art. 30 bis della L.U.R.

2. La proposta di programma integrato di intervento deve essere formulata secondo gli indirizzi indicati nella delibera di Consiglio Comunale nr. 38 del 08 aprile 1997 e successive integrazioni, relativamente agli indici di accesso e di conversione.

3. Le proposte di programma integrato (PINT) adottati dal C.C. e non approvati dagli Organi competenti nei termini di legge consentiranno il ripristino, per le zone interessate, delle previgenti destinazioni urbanistiche esistenti alla data di adozione del precitato accordo.

Art. 24

Programma di recupero urbano

1. Il programma di recupero urbano è un insieme coordinato di interventi urbanizzativi, ambientali ed edilizi promosso da soggetti pubblici e privati, anche associati tra loro, che può essere attuato con il concorso di risorse sia pubbliche che private.

2. La proposta di programma di recupero urbano deve contenere gli elementi contenuti nell'art. 30 ter della L.U.R.

Art. 25 **Progetti urbanistici esecutivi (PUE)**

1. I progetti urbanistici esecutivi (PUE) relativi ai comprensori devono rispettare le destinazioni di zona indicate dal P.R.G. con l'intesa che, all'interno delle aree destinate all'edificazione privata, oltre alle aree fondiari che saranno direttamente utilizzate per tale edificazione, dovranno essere previsti anche la viabilità privata ed i parcheggi, nonché le eventuali integrazioni di viabilità pubblica, di servizi e di verde necessari per il rispetto degli standard urbanistici di cui alle presenti norme.
2. L'attuazione di tali progetti è subordinata, fra l'altro, alla cessione gratuita al comune di tutte le aree interne al comprensorio aventi destinazioni pubbliche da parte del proprietario o dei proprietari riuniti in consorzio dell'intera superficie del comprensorio stesso secondo le quote stabilite per i quadranti urbanistici di appartenenza e alla realizzazione da parte dei concessionari delle opere di urbanizzazione primaria, a scomputo dei soli oneri concessori di cui alla Legge 10/1977 relativi alle predette urbanizzazioni.
3. L'edificabilità totale prevista dalle schede progetto per ciascun comprensorio deve ritenersi attribuita all'intera superficie libera, prescindendo dalle indicazioni di piano, secondo quanto risultante dalla scheda numerica tecnico-urbanistica di riferimento.
4. L'eventuale edificabilità derivante dalla conservazione o ricostruzione di cubature e/o superfici utili preesistenti, è attribuita ai proprietari delle aree sulle quali tali cubature o superfici insistono.
5. L'attuazione diretta dei PUE è subordinata all'assenso di tutti i proprietari delle aree libere non edificate costituenti il subcomparto edificatorio.
6. Fa fede, per la determinazione delle aree libere, la certificazione resa dall' A.C. (U.T.C.) o sottoscritta dal tecnico progettista. Non rientrano nella determinazione delle aree libere quelle già indicate a parcheggio privato o pertinenze di fabbricati già realizzati (salvo non sia specificamente indicato nelle schede).
7. I P.U.E. non costituiscono comunque strumenti attuativi, ma progetti edilizi unitari convenzionati sottoposti alla procedure di approvazione ordinaria dei progetti edilizi (Commissione Edilizia Urbanistica, Convenzione, Concessione, etc.).
8. Sono escluse dalla partecipazione al comprensorio le aree di proprietà di amministrazioni, Enti Pubblici e condominiali seppure indicate graficamente nelle apposite schede.
9. Nel caso di aree condominiali indicate a cessione nelle apposite schede PUE chi richiede l'intervento dovrà assumere gli oneri di esproprio monetizzando il Comune.
10. All'interno delle aree individuate nelle apposite schede di piano è ammessa la formazione dei comparti edificatori ai sensi dell'art. 26 LUR. In caso di pluralità di proprietari (oltre cinque ditte catastali) sono ammesse formazioni di sub comparti su parti delle aree indicate nelle schede a condizione che venga rispettato proporzionalmente la quota di volumetria e di cessione delle aree.

Art. 26 Comparti di attuazione

1. In tutte le zone di P.R.G., all'interno dei piani particolareggiati e dei piani di recupero ai sensi della L.457/78, 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, i Comuni con delibera di Giunta, possono disporre, su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituire il consorzio, o d'ufficio, la formazione di comparti individuati e perimetrati nel piano che includono uno o più edifici, ed anche aree inedificate.
2. Formato il Comparto il Sindaco 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.
3. A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore delle aree libere, ovvero della maggioranza assoluta di tutto l'ambito individuato come P.U.E.. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità sarà determinata in riferimento alle normative vigenti per gli espropri. Essa potrà essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel Comune.
4. Quando sia decorso inutilmente il termine fissato nell'atto di notifica, il Comune procederà all'espropriazione del subcomparto e delle costruzioni dei proprietari non aderenti a norma della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni, riassegnandone la disponibilità, come diritto di prelazione, al consorzio costituito.
5. La deliberazione di Giunta con cui si dispone la formazione del subcomparto equivale a dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità ed urgenza.
6. In assenza di formazione del consorzio l'assegnazione del comparto il Comune procederà a mezzo gara.
7. I comparti individuati e perimetrati attuano direttamente il P.R.G. e sono oggetto di Progetti Urbanistici Esecutivi (P.U.E.).
8. L'attuazione del comparto deve rispettare i parametri e le destinazioni urbanistiche previsti dalle Schede Norma, costituenti parte integrante al P.R.G. .
9. Le Schede Norma sono ordinate in maniera progressiva nell'apposite schede PUE e contengono, per ciascuna area oggetto di trasformazione urbanistica una scheda parametrica ed una planimetria di indicativa disciplina d'uso del suolo.
10. La scheda per ciascun'area oltre alle superfici fondiarie, dove sarà concentrata l'edificazione, fissa in maniera invariabile la superficie minima per viabilità pubblica, servizi, parcheggi e verde necessari per il rispetto degli standard urbanistici.
11. La superficie territoriale complessivamente interessata dall'intervento è individuata nella scheda sulla base del rilievo aerofotogrammetrico. 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 con la presentazione di certificazione catastale. Sono ammissibili, altresì, adeguamenti per garantire la distanza di m 5 dal perimetro del comparto, di fabbricati preesistenti esterni al comparto stesso. Possono essere escluse dal comparto le aree occupate da acquedotti, canali e/o delle aree di Enti Pubblici o FF.SS. A.N.A.S. etc., nonché i giardini privati di pregio particolare ricomprese nelle apposite schede come aree libere o di cessione ect., fermo restando la sua destinazione di verde privato.

Nella scheda è indicata la capacità edificatoria di ciascun comparto che è riferita all'intera superficie territoriale libera, a prescindere dalle destinazioni pubbliche di P.R.G. e che andrà concentrata sulla superficie fondiaria.

L'eventuale edificabilità derivante dalla conservazione o ricostruzione di cubature e/o superfici utili preesistenti è attribuita ai proprietari delle aree sulle quali tali cubature o superfici insistono, nel rispetto della volumetria massima consentita e delle aree pubbliche previste nel comparto.

~~Per i comparti che presentano una superficie territoriale superiore a mq 10.000, è consentita altresì, una volumetria residenziale aggiuntiva a quella prevista, pari all'applicazione sull'intera superficie territoriale di un indice di fabbricabilità aggiuntivo di 0,20 mc/mq, qualora i proprietari si impegnino, sottoscrivendo apposita convenzione, a destinare la medesima quota ad edilizia residenziale, integrata nell'ambito dell'intervento, alle seguenti categorie: anziani, portatori di handicap, separati, immigrati, giovani coppie.~~

~~(Comma abrogato con Delibera di Consiglio n. 162 del 19/11/2010).~~

Le previsioni urbanistico-edilizie contenute nei comparti possono essere attuate anche attraverso l'adozione dei programmi di recupero urbano e dei programmi integrati.

In fase di attuazione del comparto, su richiesta dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta, in base all'imponibile catastale, la Giunta Comunale può autorizzare la suddivisione dell'area soggetta a comparto in più ambiti soggetti ad altrettanti comparti, a condizione che per questi sia contemplata una razionale organizzazione del tessuto edilizio ed urbanistico, soprattutto per quanto riguarda la viabilità, i parcheggi, i servizi ed il verde pubblico e siano previste per ciascun ambito indici edificatori nonché aree con destinazioni pubbliche proporzionate alle rispettive superfici territoriali.

La convenzione disciplinante i rapporti tra il Comune ed il consorzio deve essere redatta in forma di atto pubblico secondo i contenuti di cui all'art. 27 e lo schema predisposto dall'A.C. e deve prevedere il possibile trasferimento, entro termini stabiliti, delle aree a destinazione e l'assunzione, da parte dei proprietari, della esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo dei soli oneri concessori di cui alla Legge 10/1977 relativi alle predette urbanizzazioni.

Art. 27

Convenzioni per l'attuazione dei piani di lottizzazione, dei Piani attuativi, dei P.U.E.

Le convenzioni per l'attuazione dei piani di lottizzazione devono prevedere:

1. la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e di quelle di urbanizzazione secondaria situate all'interno dei comprensori di lottizzazione e l'assunzione, da parte dei proprietari, degli oneri o della esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria per pari importo;
2. l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria e la ripartizione degli stessi fra i proprietari che eventualmente concorressero a presentare il piano ove le opere non vengano eseguite dai proprietari stessi;
3. la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al comprensorio oggetto dello strumento attuativo e l'assunzione della esecuzione delle opere suddette che saranno poste a carico della proprietà;
4. l'impegno dei proprietari a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria; la progettazione di tali opere dovrà avvenire secondo le indicazioni del Comune che eserciterà il controllo durante la loro esecuzione;
5. l'impegno dei proprietari per la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione; per le sistemazioni a verde la consegna avverrà nel periodo di riposo vegetativo;
6. l'impegno ad operare il trasferimento delle aree dovute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria al momento dell'approvazione della convenzione da parte degli organi competenti;
7. i termini fissati per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, da stabilire in cinque anni dall'approvazione della convenzione;
8. in caso di inadempienza, previa diffida il Comune potrà far valere garanzie fornite, agire in giudizio per il trasferimento delle aree ed eseguire direttamente le opere a spese degli inadempienti per la parte eccedente gli importi di garanzie effettivamente introitati;
9. i termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal piano, fissati in dieci anni dall'approvazione della convenzione. In caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, il piano perde efficacia per la parte non realizzata, restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite e gli oneri incassati;
10. le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. In presenza di garanzia assicurativa la polizza dovrà espressamente prevedere il tacito rinnovo della stessa sino a diversa comunicazione da parte dell'A.C. La stessa potrà essere proporzionalmente ridotta in ragione delle opere realizzate, certificate e collaudate;
11. l'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi senza nuova autorizzazione o concessione edilizia;
12. l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'art. 7, commi 1 e 4, della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, salvo il caso in cui il concessionario non li assuma con convenzione all'atto del rilascio della concessione per l'intervento diretto.

Lo schema di convenzione, da approvarsi su apposito provvedimento generale che la G.C. predisporrà con diverse e puntuali clausole atte a salvaguardare gli interessi dell'A.C., a garantire il rispetto della normativa dei singoli piani ed a consentire il facile intervento dei privati attraverso lo snellimento burocratico indicando con puntualità compiti, doveri, scadenze e garanzie con intensità proporzionale al tipo di intervento più o meno completo e verrà registrato a spese dei proprietari.

Il rilascio dei provvedimenti concessori di cui al presente articolo, sino all'adozione del richiamato schema convenzionale da redigersi a cura della Giunta, sarà subordinato alla formalizzazione di un idoneo atto unilaterale d'obbligo inerente l'impegno a cedere le aree dovute entro il termine perentorio di un anno dall'effettivo inizio dei lavori.

Art. 28

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Ai sensi dell'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847, integrato dall'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e dall'art. 26 bis della Legge 28 febbraio 1990, n. 38 sono opere di urbanizzazione primaria:

1. strade veicolari a servizio diretto degli insediamenti (residenziali), marciapiedi e piste ciclabili
2. strade e spazi pedonali;
3. spazi di sosta, parcheggi pubblici e piazze;
4. reti di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e relative sottostazioni e centraline, del telefono, impianti di depurazione;
5. pubblica illuminazione e relativi impianti pubblici ed accessori pubblici e di pubblico interesse;
6. spazi per il verde residuali di arredo e di rispetto;
7. spazi di verde attrezzato, barriere di protezione da rumore, spazi per la raccolta dei rifiuti.

Sono per opere di urbanizzazione secondaria

1. pubblica istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo mercati di quartieri;
2. attrezzature pubbliche di quartiere (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, etc.);
3. attrezzature religiose;
4. spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
5. spazi per il verde privato di uso pubblico attrezzati a parco per il gioco e lo sport di quartiere;
6. parcheggi pubblici;

Sono opere di urbanizzazione generali

1. Spese di progettazione (urbanistica, edilizia civile, industriale, pubblica).

Art. 29

Utilizzazione degli indici e lotto minimo

- 1.L'utilizzazione totale degli indici It e If e Ut e Uf in una determinata superficie, dalla data di adozione del PRG, esclude la ulteriore utilizzabilità dell'area salvo il caso di demolizione e ricostruzione, nonostante eventuali frazionamenti o trasferimenti di proprietà. A tal fine, la superficie edificata dovrà essere asservita al fabbricato, l'asservimento sarà trascritto nei modi e forme di legge. L'utilizzazione di detti indici avverrà, nelle zone di completamento rurale sui lotti residenziali con l'esclusione della sagoma del fabbricato esistente (escluso gli aggetti e spazi non interamente chiusi) indipendentemente dal volume esistente e/o asservito nel previgente piano.
- 2.Qualora un'area a destinazione omogenea sulla quale esistono costruzioni che si devono o che si intendono conservare venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti le prescrizioni di piano vanno rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.
- 3.Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e fra aree non contermini, a meno che non esplicitamente previsto dal presente P.R.G. Tuttavia non viene considerato interrotto il lotto all'interno di una medesima zona omogenea di piano che sia tagliato da strade o comunque spazi pubblici o aree demaniali. Ai fini del trasferimento di volume ciò può avvenire all'interno della medesima zona omogenea mediante l'asservimento di aree con il consenso, trascritto nelle forme di legge, dei diversi proprietari.
- 4.La superficie minima di intervento (Sm) eventualmente fissata dalle presenti N.T.A. può essere costituita anche da più proprietà o dalla medesima sia pure intervallata da parti in comproprietà; in tal caso la concessione può essere richiesta dai singoli comproprietari computando ai fini edificabili solo la propria quota.
- 5.Nelle aree di ricezione per la volumetria ammessa a trasferimento, qualora si dimostri l'impossibilità a ricevere nuovo volume (in aggiunta a quello già presente) sarà possibile derogare dall'altezza massima stabilita a condizione di curare, attraverso un planivolumetrico di dettaglio, l'inserimento ambientale dell'opera rispetto al contesto urbano esistente all'intorno.

Art. 30 **Trascrizione in mappa**

1. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia delle mappe catastali, in scala 1:2.000 e/o 1/1.000, secondo le modalità prescritte dall' art. 61 della LUR.
2. Ogni progetto per il rilascio di una concessione ad edificare, in conformità a quanto previsto dall'art. 61 della LUR, deve essere corredato da una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto, con tratto marcato, i confini dell'area utilizzata e, a campitura piena, il profilo planimetrico del nuovo edificio.
3. L'asservimento delle aree, deve essere registrato in apposita mappa conservata presso l'U.T.C. che decade solo se si modifica la destinazione di piano; ciò sino all'emanazione di apposita normativa da parte degli Organi nazionali o regionali. Viene fatto salvo l'obbligo del soggetto richiedente di fornire all'U.T.C. i rilievi planimetrici inerenti l'asservimento da registrare, sia su supporto cartaceo che magnetico secondo le disposizioni dell'Ufficio.

Art. 31 **Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, sono disciplinate dal presente P.R.G. per ciascuna zona. Nell'ambito di tale disciplina, esse possono ulteriormente essere definite e precisate negli strumenti urbanistici attuativi e nei progetti di intervento diretto, nel rispetto delle presenti norme e delle categorie e sottocategorie elencate per ciascuna zona negli articoli seguenti. L'indicazione deve far riferimento alle categorie e sottocategorie elencate nel successivo comma 4 e può consistere sia nella specificazione delle destinazioni consentite, sia in quella delle destinazioni non consentite, espresse anche attraverso percentuali della cubatura totale.

I cambiamenti di destinazioni d'uso dei fabbricati o di parti di essi è disciplinata, oltre che dalle presenti norme, dalla normativa statale e regionale sulla materia.

Le destinazioni d'uso da indicare nei piani di intervento urbanistico attuativo e nei progetti di intervento edilizio diretto sono definite secondo le seguenti categorie e sottocategorie:

cat.a

- a1) abitazioni;
- a2) uffici privati e studi professionali, con dimensioni unitarie inferiori a 400 mq ;

cat.b

- b1) uffici privati di ogni tipo e dimensione;

cat.c

- c1) 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;
- c2) servizi pubblici;
- c3) impianti sportivi per competizioni;

cat.d

- d1) esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (come ristoranti, bar, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi), botteghe, per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, etc. ; scuole guida, etc.);
- d2) 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, etc.);
- d3) depositi e magazzini non di vendita ubicabili nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni;

cat.e

- e1) alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù, case per le vacanze, case per anziani, centri di assistenza e sanitari;
- e2) edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport;
- e3) servizi privati (scuole, case di cura, convivenze, servizi socio-sanitari, impianti sportivi, etc.);

cat.f

- f1) botteghe per attività artigianali di servizio (come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, etc.) con superficie totale non superiore a 400 mq ;
- f2) impianti (stabilimenti e opifici) artigianali (escluse le botteghe aventi carattere artigianale);
- f3) impianti (stabilimenti e opifici) industriali;
- f4) depositi e magazzini non di vendita;
- g) esercizi commerciali all'ingrosso;
- h) autorimesse, autosili, parcheggi sotterranei o in elevazione con accesso al pubblico;
- i) verde privato e spazi privati inedificabili;
- l) verde pubblico, attrezzato o meno;
- m) stazioni di servizio e distribuzione di carburante;
- n) autolavaggi.

TITOLO III PREVISIONE DEL PRG

CAPO I PREVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

Art. 32 Suddivisione del territorio comunale in zone

1 - Il territorio comunale, al fine delle sue utilizzazioni e trasformazioni urbanistiche, in un quadro di salvaguardia del patrimonio storico e ambientale e di equilibrato sviluppo, è suddiviso, nel presente P.R.G. in zone urbanistiche, con riferimento alle zone territoriali omogenee definite dall'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444

Tali zone sono, in alcuni casi suddivise in sottozone, alcune delle quali indicate nel presente P.R.G., altre eventualmente da definire in sede di strumenti attuativi, nell'ambito delle originarie zone di appartenenza.

2 - Le zone e sottozone urbanistiche nelle quali si applica la disciplina di cui ai successivi articoli, al di fuori della rete stradale e delle aree per parcheggio ad essa direttamente relazionate, sono le seguenti:

- Zona A : centro storico;
- Zona B : completamento, articolata nelle sottozone B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8 e B9;
- Zona C : espansione, articolata nelle sottozone C1 e C2, C3, C4;
- Zona D : artigianato, industria e attività assimilate, articolata nelle sottozone D1, D2, D3 e D4;
- Zona E : agricola, articolata nelle sottozone E1 ed E2;
- Zona E/A : completamento rurale nelle sottozone E3 ed E4;
- Zona F : attrezzature e impianti di interesse generale, articolata nelle seguenti sottozone: F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11, F12
- Zona G : verde privato vincolato
- Zona H: alberghiera

oltre alle seguenti zone vincolate:

- 1.- vincolo paesistico, monumentale;
- 2.- vincolo idrogeologico
- 3.- vincolo cimiteriale;
- 4.- vincolo di rispetto stradale;
- 5.- vincolo di elettrodotto;
- 6.- vincolo ferroviario;
- 7.- vincolo demanio marittimo;
- 8.- vincoli della pericolosità e limitazioni geologiche all'uso del suolo (tav. G3 del presente P.R.G.)

Art. 33

Zona A

1 - La zona A comprende alcuni complessi urbanistici di interesse, storico, artistico o di particolare pregio ambientale, i cui valori richiedono una disciplina urbanistica di salvaguardia. Tale zona è assoggettata a Piano di Recupero di iniziativa pubblica, che deve essere approvato entro il termine di due anni dall'entrata in vigore del presente P.R.G. In tali zone sarà consentito un incremento volumetrico massimo del 10% dell'esistente.

2 - In assenza di strumento attuativo sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di risanamento igienico ed edilizio che riguardino esclusivamente opere interne alle singole unità immobiliari é consentito, con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti, e con esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia subordinati alla esistenza dello strumento attuativo.

Art.34

Zona B

1 - La zona B comprende aree totalmente o parzialmente edificate, per le quali il P.R.G. prevede interventi di recupero e di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, di adeguamento delle urbanizzazioni e di completamento dei lotti inedificati.

2 - Tale zona è suddivisa nelle sottozone B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, per le quali sono indicate negli articoli successivi ulteriori e specifiche norme e procedure per gli interventi edilizi.

3 - Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, in questa zona dovrà essere garantito il mantenimento delle destinazioni compatibili per le diverse zone (residenziali).

In assenza di piano di recupero, ove prescritte, sono comunque consentiti, salvo diverse specifiche indicazioni e limitazioni per le singole sottozone, gli interventi di cui all'art. 30 della L.R. 18/83 e seg. con un incremento volumetrico non superiore al 10% dell'esistente.

Le strade di PRG di nuova previsione ed indicate in cartografia sono puramente indicative. Sarà sempre consentito all'interno delle zone B e previa approvazione di un progetto esecutivo redatto ai sensi dell'art. 1 L. 1/78, comma IV, la realizzazione di viabilità e parcheggi pubblici senza che ciò costituisca variante al piano. In attesa di tale intervento sarà comunque consentito l'utilizzo ai fini edificatori delle predette aree indicate in cartografia quali strade di nuova previsione, con la cessione gratuita delle stesse.

Ogni eventuale opera da realizzare ricadente in prossimità della linea ferroviaria deve rispettare quanto prescritto dal DPR 753/80.

Art. 35 **Sottozona B1**

1. La sottozona B1 comprende alcuni ambiti quasi totalmente edificati o edifici singoli siti nelle aree centrali e di fascia costiera della città. In questa sottozona è sempre consentita l'aggiunta, con soddisfacente soluzione architettonica, dei volumi tecnici strettamente indispensabili.

2. Sono ammessi, quali strumenti attuativi, piani di recupero anche se con dimensione minima estesa a singoli isolati, definiti da strade, piazze o spazi pubblici o da delimitazioni di sottozona o anche soltanto a parti organiche di isolati, purchè con dimensione non inferiore a 1.000 mq. al netto delle superfici stradali pubbliche esistenti.

3. In assenza di strumenti attuativi, sono ammessi interventi a concessione e/o autorizzazione o denuncia di inizio attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione edilizia; sono, altresì consentite la demolizione e la ricostruzione degli edifici nel rispetto del tessuto esistente. Con tali interventi non potranno essere aumentate le cubature esistenti qualora superiori all'indice fondiario di 4,00 mc./mq. e, nei limiti di queste, le superfici utili di oltre il 10%.

4. Le aree libere inedificate ricadenti all'interno di predetta zona resteranno inedificate. Tuttavia le stesse hanno un indice di edificabilità pari a 1 mc/ mq. Il volume derivante dall'applicazione di tale indice è trasferibile all'interno dell'isolato anche tra soggetti privati diversi, per ristrutturazioni ed ampliamento e/o sopraelevazione, possibili solo su edifici con $I_f < 4$ e comunque fino al raggiungimento di 4 Mc./Mq e nei limiti delle altezze consentite per i quadranti urbanistici di appartenenza. In tal caso l'area libera sarà ceduta gratuitamente in proprietà all'Amministrazione Comunale a scapito degli oneri concessori nella quota di urbanizzazione.

5. Per i lotti edificati con indice fondiario inferiore a 4,00 mc./mq. è consentito un incremento volumetrico pari ad un minimo del 10% del volume esistente e fino al raggiungimento di 4 Mc./Mq. Entro un anno dall'approvazione del presente PRG sarà consentito un ulteriore premio di cubatura, una tantum, teso a chiudere i vani accessori (logge, L.T., garage, portici, ecc.) con recupero di superficie nello spazio adiacente, degli edifici esistenti destinati a piccole pensioni con un numero massimo di camere di 25.

6. Le altezze non potranno superare, in ogni caso, quella massima già raggiunta nell'isolato e non potranno essere superiori a quelle previste per il quadrante urbanistico di appartenenza.

7. In caso di richiesta di modifica delle attuali utilizzazioni residenziali, in sede di intervento edilizio diretto sono consentite oltre a quanto previsto nell'art. 34, soltanto le destinazioni per servizi pubblici e attrezzature per il verde pubblico, pensioni qualora non eccedano i 50 posti letto e attività culturali di enti.

Art.36 **Sottozona B2**

La sottozona B2 delimita le aree centrali della città, comprese nei quadranti urbanistici 1, 2, 3 e 4, destinate ad una sostanziale conservazione del tessuto esistente, con il miglioramento del sistema viario ed infrastrutturale ed il recupero del patrimonio edilizio. In tale sottozona è sempre consentita l'aggiunta con soddisfacente soluzione architettonica, dei volumi tecnici strettamente indispensabili, mentre l'incremento delle cubature e delle superfici utili esistenti è subordinato alle condizioni indicate nei commi successivi.

Sono ammessi quali strumenti attuativi piani di recupero di iniziativa privata o pubblica con dimensione minima estesa a singoli isolati, definiti da strade, piazze o spazi pubblici o da delimitazioni di sottozona o anche soltanto a parti organiche di isolati, purché con dimensione non inferiore a 1.500 Mq. al netto delle superfici stradali pubbliche esistenti.

In questa sottozona, in assenza di strumenti attuativi sono consentiti interventi diretti e/o convenzionati per manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia entro i limiti della cubatura esistente. Sono consentite anche la demolizione e ricostruzione degli edifici. Per edifici il cui preesistente indice If è inferiore a 3,00 MC./Mq. è consentito edificare con un incremento del 10 % entro il limite di un indice pari a 3,00. Per edifici il cui preesistente indice fondiario è compreso fra 3 e 4 MC./Mq. è consentito riedificare con indice pari a 3,00 MC./Mq.. Per edifici il cui preesistente indice If è superiore a 4 MC./Mq. è consentito riedificare con una riduzione del 50% delle volumetrie dell'indice If eccedente il valore di 3 mc/ mq.

Sempre in attesa di strumenti attuativi, le aree libere inedificate ricadenti all'interno di predetta zona resteranno inedificate. Tuttavia le stesse hanno un indice di edificabilità pari a 1 mc/ mq. Il volume derivante dall'applicazione di tale indice è trasferibile all'interno dell'isolato anche tra soggetti privati diversi, per ristrutturazioni ed ampliamento, possibili solo su edifici con $If < 3$ e comunque fino al raggiungimento di 3 Mc./Mq, sono consentite sopraelevazioni nei limiti delle altezze consentite per i quadranti urbanistici di appartenenza. In tal caso l'area libera sarà ceduta gratuitamente in proprietà all'Amministrazione Comunale a scomputo degli oneri concessori nella quota di urbanizzazione.

In caso di ampliamenti volumetrici e non trasferimento degli stessi, la cessione delle aree dovuta è pari al 10% della S.F. per ampliamenti stradali ecc., anche indennizzabile su valutazione dell'A.C. e comunque rimane obbligatorio il reperimento di mq.24 x ab. di standards.

In caso di demolizione e ricostruzione di singoli edifici questi potranno non conservare l'attuale posizione, sempre nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati prospicienti. Qualora gli interventi di demolizione e ricostruzione siano estesi ad un intero isolato, definito da strade, piazze o spazi pubblici o da delimitazioni di zona o sottozona o ad una pluralità di edifici della superficie non inferiore a 1.500 Mq. è consentito il riutilizzo dell'intera volumetria esistente nell'isolato stesso con un incremento del 10% sul volume esistente ed a condizione che la ricostruzione avvenga attraverso una previsione planovolumetrica estesa all'intera pluralità di edifici contenuti nello strumento attuativo.

Le previsioni planovolumetriche dovranno rispettare gli allineamenti prevalenti così come indicati dall'U.T.C. e le altezze non potranno superare, in ogni caso, quelle definite per il quadrante urbanistico di appartenenza.

Gli edifici fronteggianti strade pubbliche, sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora si debba procedere ad interventi di cui alle lettere e) ed f) dell'art. 30 della LUR, dovranno rispettare tale allineamento.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, in questa sottozona dovrà essere garantito quella compatibile con l'uso residenziale; è consentito il mantenimento delle utilizzazioni e destinazioni d'uso attualmente esistenti e la loro modifica nell'ambito di una medesima categoria. Le destinazioni d'uso commerciali e paracommerciali, sottocategorie d1) e d2), sono sempre possibili ai piani terreni.

Art. 37 **Sottozona B3**

La sottozona B3 comprende diverse aree centrali con indice fondiario variabile tra 2 e 3, prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinati sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente. In tale sottozona sono ammessi, quali strumenti attuativi, piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, anche se con dimensione minima, estesa a singoli lotti ed interi isolati, definiti da strade, piazze o spazi pubblici o comunque, da delimitazioni di zona o sottozona e anche soltanto da parti organiche di isolati, purché con dimensione non inferiore a 2.000 Mq. al netto delle superfici stradali pubbliche esistenti.

Nella sottozona B3, in assenza di strumenti attuativi, sono consentiti ad intervento diretto-e/o convenzionato:

- 1.interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia;
- 2.la ristrutturazione, demolizione e ricostruzione di edifici, entro i limiti della cubatura esistente l'altezza non potrà superare le altezze previste per il quadrante urbanistico di appartenenza;
- 3.il completamento di edifici esistenti con indice fondiario inferiore a 2.00 MC./Mq. fino al raggiungimento di tale valore, la volumetria così accreditata può essere riversata nelle aree contigue libere; sono consentite sopraelevazioni nei limiti delle altezze consentite per i quadranti urbanistici di appartenenza.
- 4.nuove costruzioni nei lotti ineditati, con l'indice massimo di fabbricabilità fondiario (If) di 1,00 mc./mq, con lotto minimo di mq. 500;
- 5.le demolizioni e riedificazioni condotte per singoli edifici dovranno rispettare un indice di fabbricabilità fondiario pari a quello esistente, maggiorato del 20% e comunque non potranno superare l'indice fondiario di mc/mq 3,00 (~~vedi ultimo comma dell'art. 5 delle presenti norme~~). *(Abrogato con Delibera di Consiglio n. 28 del 03/08/2018).*

L'indice di fabbricabilità di 1,00 Mc./Mq. si applica non soltanto alle superfici inedificate indicate nei grafici di P.R.G. come sottozona B3, ma anche a quelle di proprietà privata eventualmente indicate con destinazioni pubbliche. L'applicazione di tale indice comporta la cessione gratuita delle aree e la possibilità di trasferire la volumetria all'interno dell'isolato di appartenenza.

L'utilizzazione della cubatura relativa agli indici di fabbricabilità di cui al presente articolo, è inoltre subordinata alla cessione gratuita al Comune, per ampliamenti di sedi stradali e spazi pedonali, parcheggi, servizi e verde pubblico, di una superficie di terreno pari a Mt. 2,00 e sull'intero fronte strada principale. Per particolari situazioni, previo allineamento fornito dall'U.T.C., potranno cedere profondità inferiori fino ad un minimo inderogabile di Mt. 1,00. I proprietari obbligati alle cessioni potranno realizzare le opere di urbanizzazione primaria interessanti il fronte strada, a scomputo degli oneri concessori; interventi di ampliamento e/o sopraelevazione che non superino il 10% della volumetria esistente, non sono soggetti a cessione di aree o ad indennizzo delle stesse per standards urbanistici.

Gli edifici fronteggianti strade pubbliche sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora debbano procedere ad interventi di cui alle lettere e) ed f) dell'art. 30 della LUR, devono rispettare tale allineamento prevalente. In questa sottozona sono consentite le stesse destinazioni d'uso di cui all'art. 36.

Art. 38 **Sottozona B4**

La sottozona B4 comprende diverse aree semicentrali e/o periferiche con indice fondiario variabile sino a 2 MC./Mq. prevalentemente edificata, ma con aree inedificate destinate anche in questo caso al completamento della urbanizzazione e della edificazione sia al recupero del patrimonio esistente che al recupero di standards. In tale sottozona sono ammessi, quali strumenti attuativi, piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, anche se con dimensione minima, estesa a singoli lotti ed interi isolati, definiti da strade, piazze o spazi pubblici o comunque, da delimitazioni di sottozona e anche soltanto da parti organiche di isolati, purché con dimensione non inferiore a 2.000 Mq. al netto delle superfici stradali pubbliche esistenti.

Nella sottozona B4, in assenza di strumenti attuativi, sono consentiti ad intervento diretto-convenzionato:

- 1.interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia;
- 2.la ristrutturazione, demolizione e ricostruzione di edifici, entro i limiti della cubatura esistente; l'altezza non potrà superare i limiti fissati nel quadrante urbanistico di appartenenza;
- 3.il completamento di edifici esistenti con indice fondiario inferiore a 2.00 MC./Mq. fino al raggiungimento di tale valore e nuove costruzioni nei lotti inedificati, con l'indice massimo di fabbricabilità fondiario (If) di 1,00 MC./Mq.; sono consentite sopraelevazioni nei limiti delle altezze consentite per i quadranti urbanistici di appartenenza.
- 4.le demolizioni e riedificazioni , anche parziali, condotte per singoli edifici saranno consentite con il recupero di una volumetria pari al doppio della volumetria di demolizione e comunque senza superare l'indice di fabbricabilità fondiario di 3.00 mc/mq per singolo intervento e di 4.00 mc/mq per interventi su più fabbricati.

Per i precedenti punti non sono obbligatorie le cessioni, in particolare per le sopraelevazioni e gli ampliamenti, nei limiti di incremento del 10% della volumetria esistente.

5.Per le aree libere all'interno delle sottozone B4 si applica un indice fondiario pari a 1 MC./Mq.

6.Le nuove edificazioni sono consentite su un lotto minimo di MQ 500.

L'utilizzazione della cubatura relativa agli indici di fabbricabilità di cui al presente articolo, è subordinata alla cessione gratuita al Comune, tranne per interventi di ampliamento e sopraelevazione, per ampliamenti di sedi stradali e spazi pedonali, parcheggi, servizi e verde pubblico, di una superficie di terreno pari a Mt. 2,00 e sull'intero fronte strada principale. Per particolari situazioni, previo allineamento dell'U.T.C., potranno cedere profondità inferiori fino ad un minimo inderogabile di Mt. 1,00. I proprietari obbligati alle cessioni potranno realizzare le opere di urbanizzazione primaria interessanti il fronte strada, a scapito degli oneri concessori. In caso di sopraelevazione vale l'accordo con i confinanti in deroga alle distanze.

Gli edifici fronteggianti strade pubbliche sporgenti rispetto all'allineamento prevalente, qualora debbano procedere ad interventi di cui alle lettere e) ed f) dell'art. 30 della LUR, devono rispettare tale allineamento prevalente.

Sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 34.

Art. 39 **Sottozona B5**

La sottozona B5 comprende alcuni ambiti per lo più nelle zone interne e/o limitrofe ai piani particolareggiati già approvati o a ridosso di frange urbane poco qualificate, spesso situate lungo la Via Vestina, che possono presentare deficit di quote altimetriche o zone identificate o fortemente sottoutilizzate. Queste aree, fortemente penalizzate richiedono incentivi volumetrici per la riqualificazione delle varie zone.

In caso di sopraelevazione vale l'accordo con i confinanti in deroga alle distanze.

Nella sottozona B5, in assenza di strumenti attuativi, sono consentiti ad intervento diretto-e/o convenzionato:

1.interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia;
2.Le demolizioni e le ricostruzioni con un incremento volumetrico, per edifici con indice fondiario inferiore a 1,5 MC./Mq., del 25% della volumetria preesistente.

3.Sono consentite sopraelevazioni nei limiti delle altezze fissate per i quadranti urbanistici di appartenenza.

In caso di specifica indicazione grafica nelle tavole di PRG, o di esplicita indicazione riportate a seguito delle osservazioni al PRG, il concessionario sarà obbligato a cedere, prima del rilascio della concessione edilizia ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione, le aree ivi indicate. Si precisa comunque, che le dette aree potranno sempre essere acquisite al patrimonio pubblico con le procedure di esproprio senza che ciò costituisca variante al PRG, trattandosi di aree comunque destinate ad uso pubblico (strade, parcheggi o verde) e, solo in caso di cessione volontaria da parte del privato, potranno essere conteggiate volumetricamente negli interventi edilizi. La distanza di costruzione da tali aree resta fissata in metri 5.00 (eccetto gli sbalzi, aggetti o spazi aperti, seppure coperti che possono arrivare a metri 2.00). Per le sopraelevazioni o ampliamenti, su lotti già definiti all'approvazione del piano, le cessioni di aree non sono richieste.

4.E' consentito il completamento di edifici esistenti con indice fondiario inferiore a 1 Mc./Mq. fino al raggiungimento di tale valore relativamente ai quadranti urbanistici Q4.1, Q4.2, Q4.3 e Q4.4, e fino a 1,5 Mc/Mq sui restanti quadranti.

5. Sono consentite nuove costruzioni nei lotti inediti, con l'indice massimo di fabbricabilità fondiario (If) di 1,00 MC./Mq. . In zona Collemar, nella fascia adiacente la Provinciale, come da zonizzazione riportata in cartografia, l'indice massimo fondiario (If) per nuove costruzioni nei lotti inediti è pari a 0,5 mc/mq.

6.Gli interventi effettuati previo Piano di recupero esteso anche a due o più proprietà daranno luogo ad un ulteriore incremento volumetrico pari al 25% delle volumetrie esistenti.

7. L'utilizzazione della cubatura relativa agli indici di fabbricabilità di cui al presente articolo, è subordinata alla cessione gratuita al Comune, per ampliamenti di sedi stradali e spazi pedonali, parcheggi, servizi e verde pubblico, di una superficie di terreno pari a Mt. 2,00 e sull'intero fronte strada principale. Per particolari situazioni, previo allineamento dell'U.T.C., potranno cedere profondità inferiori fino ad un minimo inderogabile di Mt. 1,00 In ogni caso dovranno essere garantiti spazi a cessione per 24 mq/100 mc. I proprietari obbligati alle cessioni potranno realizzare le opere di urbanizzazione primaria interessanti il fronte strada, a scomputo degli oneri concessori. In caso di sopraelevazione vale l'accordo con i confinanti in deroga alle distanze.

8.Le nuove edificazioni sui lotti liberi sono consentite su un lotto minimo di MQ. 500, nonchè con esclusivo riferimento ai lotti preesistenti alla data di adozione del presente PRG, - e formalmente classificate e risultanti in catasto - su lotto minimo di estensione non inferiore a MQ 450.

9. Per le aree ricadenti all'interno delle ex zonizzazioni EC1 del PP2 trasformate in sottozona B/5, in caso di cessione gratuita delle aree per la realizzazione del tracciato viario parallelo alla Via Verrotti, la volumetria derivante dall'applicazione dell'indice di zona per la superficie delle aree cedute potrà essere trasferita nei quadranti Q3 e Q4.

Art. 40 **Sottozona B6 Completamento e trasformazione (P.U.E.)**

La sottozona B6 comprende alcuni ambiti parzialmente edificati, caratterizzati dalla presenza di spazi ampi quali attrezzature e servizi, deputati alla ristrutturazione, con riqualificazione dell'urbanizzazione e della edificazione esistenti, con possibilità di incrementi volumetrici. Tali aree costituiscono la minima unità oggetto di progetti urbanistici esecutivi (PUE) unitari, sono indicati in schede progettuali contenenti i riferimenti numerici prescrittivi ed i riferimenti progettuali indicativi. Da tali aree possono essere escluse quelle che alla data di approvazione del piano sono oggetto di qualsiasi contenzioso con l'A.C. oppure sono soggetti a procedure di esproprio in itinere.

Il rilascio delle concessioni edilizie é subordinato alla cessione gratuita al Comune di tutte le aree interne al PUE aventi destinazioni pubbliche, ed alla realizzazione, a cura dei proprietari, delle opere di urbanizzazione primaria.

Gli interventi comunque sempre consentiti sono: manutenzione straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione.

Nelle aree a ristrutturazione in ambiti P.U.E è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti secondo due differenti modalità:

- A) L'area oggetto di demolizione potrà essere riconsiderata area libera all'interno del P.U.E e quindi partecipare al disegno urbanistico unitario, agli indici, ai benefici volumetrici previsti ed alle relative cessioni, come da quadrante di appartenenza, con l'ulteriore aggiunta delle volumetrie di demolizione quale premio o delle volumetrie di previgente PRG, in presenza di approvazioni edilizie;
- B) E' possibile intervenire, altresì con intervento diretto - convenzionato, demolendo l'edificio (anche se diruto) e riedificando con l'indice di quadrante, con cessioni non inferiori al 20% della superficie del lotto, per allargamento delle sedi stradali, assi di penetrazione, aree verdi, parcheggi ecc..

I progetti urbanistici esecutivi necessari per gli interventi di demolizione e ricostruzione nonché completamento di edifici ed edificazione dei lotti ancora ineditati, se pure erroneamente indicate nella scheda quale - area edificata - si attueranno per intervento diretto e dovranno ripetere l'indice massimo di fabbricabilità territoriale derivante dalle superfici libere per l'indice del quadrante alle quali potranno essere sommate le superfici utili eventualmente esistenti. Tale indice di fabbricabilità territoriale si applica anche alle superfici con destinazioni pubbliche non ancora acquisite dal Comune.

Le destinazioni d'uso consentite in questa sottozona sono quelle corrispondenti alle categorie e sottocategorie a1), a2), b1), c1), d1), d2), d3), e1), e2), f1), h), i), ed n). Nei quadranti Q1 - Q2 - Q3 l'interveniente ha la facoltà di destinare una quota di edificabilità privata non inferiore al 20% e non superiore al 50% alle seguenti categorie e sottocategorie a2), d1), d2), e2), e3), f1), i), ed n).

Il volume va riversato nell'entità stabilita dalle schede sulle aree appositamente individuate mentre in quota parte è riversato sull'edificato esistente, quale ampliamento volumetrico con la precisazione che si può accedere al plafond volumetrico in maniera inversamente proporzionale alla propria volumetria, con l'esclusione di tutti gli edifici che superano l'indice medio del singolo isolato - o l'altezza di 4 piani fuori terra, per i quali sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 30 della LUR.

In ogni caso il volume trasferito sull'edificato per ristrutturazioni ed ampliamenti non potrà superare sui singoli edifici, il 30% delle nuove volumetrie. Qualora a seguito della ripartizione volumetrica risultassero eccedenze non utilizzabili, le stesse potranno utilizzarsi per nuova edificazione nelle superfici edificabili individuate nelle schede, senza alterare i rapporti delle aree di verde privato e di cessione.

In caso di attivazione unitaria dell'ambito P.U.E. sarà concesso il premio di cubatura pari al 25% della volumetria complessiva concessa, per l'attivazione dello stesso nei primi due anni dall'approvazione del PRG, detto premio sarà ridotto al 15% per attivazione del P.U.E. entro il terzo anno dall'approvazione del PRG.

Le superfici libere indicate nella scheda sono suscettibili di variazioni a seguito di presentazione di certificati catastali. I riferimenti progettuali indicativi delle schede PUE possono essere modificate con le indicazioni di cui al successivo comma. Le aree a verde privato indicate con apposita campitura nelle apposite schede, fermo

restando il rispetto dell'indice di permeabilità, del rapporto di copertura del quadrante di appartenenza e dell'indice di piantumazione, nonché la loro prevalente sistemazione a zona a verde, al fine di ristabilire un corretto equilibrio ambientale, fanno parte sostanziale del progetto edilizio e sono assoggettabili per gli interventi edilizi ivi ammessi dalle vigenti norme e da quelle relative al R.E.C. se non in contrasto con l'ultimo comma dell'art. 9 delle presenti norme.

La scheda progettuale potrà essere modificata solo su richiesta dei partecipanti al comparto edificatorio o in caso di intervento unitario con semplice atto di G.C., ferme restando le proposizioni del documento delle invariabili e le quote numeriche stabilite nelle schede, fatto salvo l'incremento di aree libere all'interno dello stesso che potranno far variare le quote e gli indici iniziali.

Gli interventi nell'ambito dei P.U.E. sono attuabili anche per sub ambiti le cui dimensioni consentano la realizzazione di parti compiute del progetto urbanistico e di quello edilizio con la garanzia, comunque, attraverso l'indennizzo diretto o con fidejussioni per le acquisizioni delle quote di cessione di servizi di cui non si ha la disponibilità in proporzione al sub-ambito proposto. Le valutazioni degli indennizzi sono a carico dell'Amministrazione Comunale. Le volumetrie realizzabili nei sub ambiti saranno proporzionali alle aree libere possedute nel comparto.

Quando, per dimostrata necessità, sarà necessaria la modifica alla scheda PUE per garantire una reale fruibilità degli spazi pubblici o la salvaguardia ambientale attraverso la scelta di aree di cessione in modo da evitare forti sbancamenti dei terreni, le indicazioni della scheda PUE permangono indicative e potranno essere modificate su proposta del privato, ferme restando le attribuzioni stabilite dalla Legge e dal T.U. sull'edilizia laddove vigente per il loro esame e con riferimento agli indirizzi di cui alle invariabili.

Saranno ammessi accorpamenti di ambiti PUE (e sub ambiti) adiacenti quando le aree risultano della stessa proprietà.

Art. 41 **Sottozona B7 Aree studio**

Sono individuate nella tavola di P.R.G. due aree studio denominate A1 Centro e A2 S. Filomena.

A1 Centro

Ambito da potenziare anche in funzione del P.P.1 e del P.Int. 1. Riqualificazione della viabilità di distribuzione e di attraversamento anche con interventi di riallineamento delle facciate prospettante gli assi principali, con particolare attenzione alla risoluzione dell'intersezione Vestina-Nazionale. Riorganizzazione del tessuto edilizio e preservazione degli elementi fondanti la città, con particolare attenzione all'asse viario collegante la Piazza del Comune con la Piazza della Stazione ed il collegamento con l'ex Mercato Coperto. Riorganizzazione e potenziamento delle funzioni amministrative degli spazi collettivi. In tale area l'intervento è assoggettato a piano studio che deve conseguire la riqualificazione ambientale e ricostituire e rafforzare l'identità urbana attraverso il ripensamento strutturale e funzionale dell'ingresso della città verso nord ricostituendo insieme alla zona di nuova espansione del PP1, e la prevista zona a P.INT di Via Cavallotti una nuova zona centrale, ricomponendo così il legame tra la zona vecchia e la sua consequenziale espansione. L'Amministrazione Comunale entro un anno predisporre una scheda studio indicante obiettivi, regole e modalità attuative di intervento che consenta ai privati il successivo intervento anche senza la predisposizione di ulteriori piani attuativi. La volumetria a disposizione per tale ambito è pari a 120.000 MC. Fino alla predisposizione delle schede studio sono consentiti gli interventi di cui all'art. 30 LUR, gli interventi di sopraelevazione dei fabbricati esistenti ad un solo piano (nei limiti della sagoma planimetrica) in deroga alle norme sulle distanze e nel rispetto del C. Civ. (in tal caso le volumetrie assentite saranno detratte dall'incremento volumetrico ammesso per l'area studio) nonché il completamento di edifici la cui costruzione sia iniziata in base a licenze o concessioni edilizie, ancorchè decadute per decorrenza dei termini (e previo rinnovo per due anni) anche in deroga alle distanze e nei limiti del C.C. In caso di inerzia dell'Amministrazione Comunale si può intervenire, in maniera diretta su ambiti costituiti da interi isolati delimitati da spazi pubblici (strade, piazze, etc.) o su sub ambiti di almeno 3.000 Mq.. In tal caso saranno applicati sull'intera area individuata anche in forma discontinua all'interno dell'area studio, gli indici e parametri previsti nel previgente PRG all'art. 39 delle NTA con l'obbligo di reperire spazi a cessione pari a 9 mq/ab.. L'intervento attivato sull'intero isolato da luogo ad un bonus sulla volumetria esistente pari al 10% di essa.

A2, "Porta" Santa Filomena, periferia sud della città, a confine con Montesilvano, è ricompresa tra la ferrovia ed il mare, presenta identità urbanistica al quanto diversificata con edilizia intensiva a ridosso della Pineta e fino al tracciato ferroviario, al quale si alterna un ambito di edilizia minuta e compatta. Tale area, caratterizzata dall'attraversamento della SS. 16 e a seguito della presenza dello svincolo della circonvallazione e del Fosso Mazzocco, presenta elevato degrado ambientale. In tale area l'intervento è assoggettato a piano studio che deve conseguire la riqualificazione ambientale e costruire l'identità urbana attraverso il ripensamento strutturale e funzionale dell'ingresso assi della città costituendo insieme all'adiacente previsione di assi a mare, il legame tra la collina ed il mare. Fino alla predisposizione delle schede studio sono consentiti gli interventi di cui all'art. 30 della LUR.

1.L'Amministrazione Comunale entro un anno predisporre, per entrambe le aree una scheda studio, indicante obiettivi, regole e modalità attuative di intervento che consenta ai privati il successivo intervento anche senza la predisposizione di ulteriori piani attuativi.

2.La volumetria a disposizione per l'ambito A1"Centro" è pari a 120.000 Mc., per l'ambito A2 è pari a 60.000 Mc.

3.Fino alla predisposizione delle schede studio sono consentiti gli interventi di cui all'art. 11 delle presenti NTA punti da 1 a 6, per le zone B sono consentiti anche gli interventi di cui al punto 13 e, in caso di inerzia da parte della A.C., per le aree libere di superficie maggiore a mq 3.000, saranno applicati gli indici e parametri previsti nel previgente PRG all'art. 39 delle NTA con l'obbligo di reperire spazi a cessione pari a 9 mq/ab..

4.In caso di inerzia dell'Amministrazione Comunale si può intervenire in maniera diretta su ambiti costituiti da interi isolati delimitati da spazi pubblici (strade, piazze, etc .) o su sub ambiti di almeno 3.000 Mq..

5.L'intervento attivato sull'intero isolato da luogo ad un bonus sulla volumetria esistente pari al 10% di essa.

Art. 42
Sottozona B8
Assi a mare

Al fine di promuovere il superamento dello schema della città lineare, limite e problema dell'attuale assetto urbanistico imposto dalla configurazione della città a mare e dalle componenti fisico strutturali del suo impianto iniziale (mare, prima collina, Nazionale, tracciato ferroviario), sono stati individuati gli assi che collegano le colline con il mare ed intorno ai quali si può riorganizzare e qualificare la nuova città lineare.

Sul tessuto urbano già disciplinato per evitare cronici ritardi di pianificazione è prevista la possibilità dall'approvazione del P.R.G. di intervento privato – pubblico e/o pubblico-privato che tenda a riorganizzare la zona di collegamento collina-mare, superando così l'impostazione longitudinale a file parallele, portando dalla riorganizzazione e dall'ampliamento della sede stradale, intorno alla quale si ridefinisca per funzioni, spazi ed usi la nuova città.

Per questo motivo è consentito il ricorso ad accordi di programma ai sensi degli artt. 8 bis e 8 ter della L.R. 70/95 nelle seguenti Vie: Arno, Adige, Marinelli, Viale Abruzzo, Viale Europa e altresì consentito il ricorso all'art. 27 L.142/90 e gli artt.11 e 14 della L. 241/90.

Per ogni singola via, nell'ambito del perimetro è consentito il recupero dell'intero volumetria edificata + il 20% dell'intero plafond in maniera proporzionale di nuovo insediamento del P.R.G. così di seguito espresso è altresì consentito il recupero della volumetria derivante dalla pianificazione subordinata e non attuata.

Per gli interventi sull'intera area devono essere recuperati comunque gli standards di P.R.G; è possibile il ricorso al comparto edificatorio; alla progettazione dello studio d'area è affidato il riordino della zona, la sua specializzazione funzionale.

Gli indici sono:

Rapporto di copertura max 30%

Hmax: ml 21.00

Volumi: recupero dei volumi esistenti + 20% dell'intera volumetria di P.R.G. in quota parte;

Trasformazione della viabilità esistente in viali alberati con doppio marciapiede

Art. 43 **Sottozona B9 Piani Integrati-P.R.U.**

Tali aree prefigurano il completamento di porzioni di territorio e la loro ristrutturazione urbanistica attraverso riusi di contenitori dismessi o recupero di detrattori ambientali. Le aree in questione sono finalizzate alla creazione di centri integrati per servizi, attività terziarie e direzionali. In particolare l'area 1 costituirà insieme al P.P.1 ed all'area studio A, la ridefinizione di luogo centrale della città e quindi avrà particolare cura per tali fini. In tali aree l'intervento è assoggettato all'art. 30 bis della L.R. 18/83 integ. e modif. così come definito nell'atto di C.C. 38/97 e può essere attivato anche in sub ambiti. Tali aree costituiscono la minima unità oggetto di progetti unitari indicati in schede contenenti i principali riferimenti indicativi urbanistici. Destinazioni d'uso consentite sono : a1, a2, b1, c1, c2, c3, d1, d2, d3, e1, e2, e3, f1, h, i ed l.

Trascorsi inutilmente tre anni dall'approvazione del presente PRG, sulle aree oggetto di P.I.N.T. approvati prima dell'adozione del presente piano e non ancora attivati (per mezzo della sottoscrizione della convenzione prevista) si interverrà per via convenzionata attraverso la proposizione di progetti che comunque rispettino gli indici di accesso e di conversione di cui alla delibera di C.C. n°38 dell'8 aprile 1997.

Nell'ambito dell'edilizia contrattata è consentito presentare proposte di P.R.U., oltre quella già individuata e adottata dall'A.C., finalizzate alla riqualificazione di brani di città.

Qualora il PRU interessi nuove edificazioni, sarà da prevedersi il rilascio gratuito all'A.C. di non meno del 30% di superficie territoriale interessata dall'intervento, oltre alla realizzazione di viabilità e parcheggi necessari all'intervento .

Art. 44

Zona C

1- La zona C comprende le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi di carattere prevalentemente residenziali, del tutto o in gran parte inedificate. Essa si suddivide nelle sottozone C1, C2, C3 e C4.

2 - Per eventuali edifici preesistenti all'adozione delle presenti norme, è consentita la conservazione delle cubature e delle superfici utili attuali, anche se superiori agli indici stabiliti per le due sottozone e anche in caso di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione.

Ogni eventuale opera da realizzare ricadente in prossimità della linea ferroviaria deve rispettare quanto prescritto dal DPR 753/80.

Art. 45

Sottozona C1 - Zone C realizzate

Aree per le quali la previsione di Piani di Lottizzazione del precedente Piano Regolatore è stata attuata e/o completata. Per queste aree sono possibili interventi ai sensi della L.R. 18/83, art. 30, lettere a) e b).

Per i piani previsti nel precedente P.R.G., in itinere o in assenza di piano esecutivo rimane invariata la precedente normativa. Nella zona C sono incluse anche quelle lottizzazioni approvate e/o in itinere, per le quali rimane invariata la normativa di progetto. Per gli ampliamenti di alcune zone C preesistenti, si fa riferimento alle stesse normative.

Nei piani attuativi approvati qualora si verificasse l'impossibilità a cedere alcune aree per standards sarà possibile proporre all'A.C. la relativa monetizzazione.

Art. 46
Sottozona C2 Zone P.E.E.P. realizzate

Aree per le quali la previsione di Piani di Lottizzazione del precedente Piano Regolatore è stata attuata e/o completata. Per queste aree sono possibili interventi ai sensi della L.R. 18/83, art. 30, lettere a) e b).

Per i P.P. previsti nel precedente P.R.G. rimane invariata la normativa di progetto esecutivo.

Per le zone già oggetto d'intervento e di relativa convenzione rimangono inalterati gli impegni pregressi già sottoscritti, siano esse opere di urbanizzazione o cessioni di aree

Art. 47

Sottozona C3 Zone per espansione di edilizia economica e popolare

1 - Nella sottozona C3 il P.R.G. si attua attraverso lo strumento urbanistico attuativo, applicato ai comprensori indicati negli elaborati grafici; tale strumento sarà costituito da un unico PEEP in applicazione della Legge n. 167/1962 e successive modificazioni. I progetti urbanistici relativi ai suddetti comprensori devono avere carattere unitario, anche se divisi in settori; essi dovranno rispettare l'indice di fabbricabilità territoriale di 1,00 mc./mq., di cui non meno dell'80% con destinazione residenziale ed il rimanente con destinazioni non residenziali per utilizzazioni terziarie relative a servizi e attrezzature legate alle esigenze di livello locale. Le altezze massime saranno fissate in sede di strumento attuativo con riferimento ai quadranti urbanistici di riferimento.

2 - Le superfici corrispondenti all'eventuale cubatura esistente all'interno della zona vengono sottratte, unitamente ai lotti di pertinenza, a quelle ancora edificabili. Qualora su un lotto definito prima della data di adozione del presente P.R.G. esista una superficie superiore al relativo indice di utilizzazione fondiaria, viene sottratta una superficie pari a tale indice.

3 - L'attuazione di ciascun comprensorio dovrà comprendere anche l'acquisizione, da parte degli intervenienti, di tutte le aree con destinazione pubblica e la realizzazione delle opere di urbanizzazione nonché la loro cessione all'A.C. che li assumerà senza oneri contestualmente all'intervento. La quantità di aree attrezzate dovrà corrispondere ad una superficie minima di Mq. 24/ab.

Almeno il 50% delle aree può essere assegnata in prelazione con riferimento alla condizione di disponibilità dell'area a far data dall'adozione dello strumento attuativo

4 - Le destinazioni d'uso delle cubature non residenziali, salvo diverse disposizioni contenute nello strumento attuativo, sono quelle corrispondenti alle categorie e sottocategorie a1, a2, b, c2, d1, d2, d3, e2, e3, f1, i, l), secondo eventuali percentuali massime rispetto alla superficie utile totale da definire in sede di strumento urbanistico attuativo.

5- Non costituisce variante al PRG la realizzazione all'interno del perimetro del PEEP, di opere stradali approvati con progetto preliminare dal C.C. ai sensi della L. 1/78, art. 1, comma IV.

6- All'interno del comprensorio, l'A.C. potrà localizzare alloggi realizzati con fondi pubblici senza il necessario piano attuativo e senza che ciò costituisca adozione di variante al PRG.

Per lo schema di massima della convenzione tipo che potrà essere variato e/o integrato con delibera del C.C. si rimanda a quella determinata con atto di G.M. 580/83, G.M. 826/84 e C.C. 89/88, da integrarsi con lo schema di convenzione approvato con deliberazione del Consiglio Regionale 30.12.1998 n° 111/11.

7. Nelle more del piano attuativo per gli edifici esistenti di edilizia privata saranno ammessi gli interventi di cui al punto 3) dell'art. 38 (sottozona B4)

Art. 48

Sottozona C4 Zone residenziali di espansione

Tali zone prefigurano gli ampliamenti dell'impianto urbano.

Sono permesse le destinazioni d'uso di cui all'art.31 a1, a2, b, c1, c2, d1d2, e2, f1, i, l.

In tali zone il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo (e p.l.) su una superficie minima di territorio individuata nelle tavole di P.R.G. da apposita simbologia e quantificata secondo la relazione allegata al piano (in caso di discordanza con la perimetrazione di P.R.G. prevale quest'ultima rispetto alle indicazioni contenute nella relazione di piano).. Il 50% di dette aree dovrà essere destinata all'edilizia pubblica sovvenzionata e convenzionata. Dette aree dovranno essere comprese nel contesto della pianificazione esecutiva.

In questa zona dovranno essere realizzate cortine di verde di connessione del nuovo edificato con il tessuto edilizio esistente, piantumato con essenze autoctone e secondo le indicazioni di cui al quaderno delle opere (elaborato D2 del presente PRG) da usarsi per viabilità ciclopedonale da realizzarsi contemporaneamente alle costruzioni, con prestazione di garanzie finanziarie pari al costo delle opere.

In alternativa ai P. di L. sarà consentito ai proprietari che raggiungono la quota assoluta di proprietà, di predisporre una scheda PUE in applicazione delle norme contenute nel presente regolamento e previa cessione delle aree nella quota stabilita di seguito.

Sono applicabili i seguenti parametri ed indici:

If (indice di fabbricabilità fondiaria)

Uf (indice di utilizzazione fondiaria)

H (altezza massima) quella relativa ai settori urbani in cui le zone residenziali di espansione C2 risultano comprese,

L'edificabilità va riferita alla superficie territoriale

Q (rapporto di copertura)= come da schede progetto

D (distanze minime in assoluto)= come da N.T.A.

P (parcheggi inerenti alle costruzioni)= 1 Mq./10 MC.

U1 (urbanizzazione primaria)= secondo p.l.

U2 (urbanizzazione secondaria, tranne parcheggio) = Mq. 24/100 MC.

Il P.d.L. può essere attivato per sub-ambiti come perimetri indicativamente nelle tavole di P.R.G., gli stessi sub-ambiti possono essere modificati purchè abbiano superfici minime equivalenti e riescano a realizzare parti compiute del disegno urbano.

Gli oneri di urbanizzazione sono da assolvere secondo le leggi, i provvedimenti regionali e comunali e in attuazione della convenzione o dell'atto d'obbligo allegato alla concessione.

Il contributo va commisurato al costo della costruzione secondo le statuizioni regionali.

Sono possibili i comparti edificatori di cui all'art. 26 della L.R. 18/1983. Lo schema di convenzione è allegato alle presenti N.T.A.

Art. 49

Zona D

1. La zona D è destinata ad impianti e attrezzature per le attività artigianali, industriali e assimilate. Fra queste ultime sono comprese, in particolare: laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, uffici e mostre connesse all'attività di produzione agricola e industriale, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti; sono vietati gli insediamenti da considerare nocivi perchè privi di impianti e dispositivi che ne eliminino la pericolosità. Potranno essere realizzati a condizione che abbiano osservato tutte le disposizioni impartite dal competente servizio della ULSS.

2. Questa zona è suddivisa nelle sottozone D1 e D2 e D3, D4, per le quali sono indicati negli articoli successivi specifiche norme e procedure per gli interventi edilizi.

In tutte le zone D è consentita la deroga alle altezze massime solo in presenza di motivata necessità di produzione e per motivi tecnici.

Ogni eventuale opera da realizzare ricadente in prossimità della linea ferroviaria deve rispettare quanto prescritto dal DPR 753/80.

E' fatto divieto di installare manifatture o fabbriche che producono vapori o gas o altre esalazioni insalubri che possono riuscire oltre modo pericolose alla salute degli abitanti.

Art. 50 **Sottozona D1**

Sono quelle aree inserite nelle precedenti previsioni di P.R.G., come aree Artigianali e/o Industriali e/o commerciali, e le ulteriori aree individuate come ampliamenti.

Per le aree libere, ulteriormente individuate come ampliamenti prive di pianificazione, fermo restando il rispetto della viabilità principale, il rilascio della concessione dovrà essere proceduta da studio planivolumetrico che dovrà indicare oltre al lotto, laddove fosse necessario, la viabilità i parcheggi e le aree a verde. Per tali aree valgono le indicazioni di cui al punto successivo.

Lotto minimo (già previsto)

Q = 50%

H = 10,50

U.F. = 0.7 mq/mq

L'assegnazione delle aree potrà avvenire per diritto di prelazione a chi ne ha titolo.

L'intervento edilizio dovrà essere subordinato alla stipula di una convenzione che preveda la cessione delle aree per urbanizzazione e la partecipazione in quota parte relativamente al settore di intervento delle opere di urbanizzazione primaria.

Le aree di cui sopra sono suddivise in sub-ambiti D1A (zona centro) e D1B (Villa Carmine) la differenza degli ambiti è la seguente:

nell'ambito D1B sono consentiti interventi con le seguenti destinazioni d'uso: f2, f3, f4, g (con autorizzazioni regionali), h, m;

nel D1A sono consentiti c2, d1, d2, e2, e3, e1, h, g.

Per tutte le zone commerciali sono richiesti i parametri di insediabilità urbanistica art. 7 della L.R 9 Agosto 99 n°62 con l'esclusione delle pianificazioni esecutive o concordate già in atto (P.INT, P.R.U. Ranalli, PP1, PP2, PP3).

Art. 51

Sottozona D2Aree artigianali - industriali esistenti

Sono quelle aree già consolidate all'interno del territorio urbano.

Per gli edifici esistenti sarà consentito nell'ambito del lotto di pertinenza mantenere le attività esistenti, legittimamente acquisite.

Oltre alla attività di cui all'art. 30 LUR è consentito l'ampliamento una tantum nella misura massima del 10% delle S.U. previa documentazione sulle effettive esigenze.

Per le attività esistenti che intendono modificare l'uso artigianale o produttivo iniziale, escludendo nuove destinazioni residenziali è possibile accedere a tali modifiche attraverso le seguenti condizioni:

standard minimi di legge in forme compatta e realmente fruibili D.L. 1444/68;

U = non inferiore a quello fissato nella delibera di C.C. 38/97 e seg. limitatamente agli indici di accesso e di conversione.

rifacimento e/o miglioramento delle reti infrastrutturali;

pagamento oneri concessori.

Le destinazioni d'uso consentite in trasformazioni sono le seguenti, a2, b, c1, c2, c3, d1, d2, d3, e2, e3, f1, g, h, n di cui all'art. 31 delle presenti norme.

Nelle aree libere all'interno della zona D2 è consentito l'intervento diretto- e/o convenzionato, con i seguenti indici e parametri:

lotto minimo 2000 Mq. per i nuovi interventi sui lotti liberi;

Q 50%

U.F. 0.7 mq/mq

P come stabilito dalle vigenti norme in relazione agli usi

H 10,50

Verde privato 20% delle S.F.

Art. 52

Sottozona D3 Aree artigianali di espansione

La sottozona D3 riguarda quelle aree di espansione immediatamente attigue alle D2, tese a riorganizzare gli spazi urbani liberi al margine dell'esistente.

In queste sottozone sono consentite le destinazioni d'uso corrispondenti alle seguenti categorie e sottocategorie (d3), f1), f2), f3), f4), h).

Nelle aree all'interno della zona D3 è consentito l'intervento diretto-convenzionato, con i seguenti indici e parametri:

lotto minimo 1000 Mq.;

Q 50 %

UF 0.7 mq/mq

P come stabilito dalle vigenti norme in relazione agli usi

H 10,50

Verde privato 20% delle S.F.

Superficie di cessione >20% della S.F. oltre alla viabilità e le urbanizzazioni a completo carico degli intervenienti solo per gli interventi sui lotti liberi.

Art. 53

Sottozona D4 Residenza a servizio delle aree artigianali

Residenza a servizio delle aree D

Sono zone libere all'interno o in adiacenza delle aree D, destinate alla residenza degli addetti alle industrie operanti sul territorio comunale.

In tali zone il P.R.G. si attua attraverso intervento diretto-convenzionato, subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione o alla realizzazione delle medesime; sono comunque fatte salve le indicazioni delle infrastrutture del Piano degli Insediamenti Produttivi già progettate.

Per edifici ceduti in proprietà a dipendenti di aziende operanti all'interno delle zone D è previsto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Lotto minimo 600 mq

h max = di quadrante

Q = 30%

Up = 20 % del lotto in forma compatta

Distacchi = ml. 5.00 dal confine

Cessione: minimo 30% di S.T.

It = 1.00 mc/mq per qualsiasi quadrante più eventuale trasferimento

Art. 54

Zone E

Zona destinata all'esercizio delle attività agricole, silvopastorali e zootecniche o ad attività connesse con l'agricoltura. Tale zona è articolata nelle due principali sottozone E1, E2..

In tali sottozone, in caso di ristrutturazione dell'edificio esistente, è prevista, una tantum, un'ampliamento volumetrico pari al 10% della S.U. abitabile. Inoltre, sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 30 della LUR.

In tale zona i manufatti connessi alla conduzione del fondo, potranno essere realizzati solo se necessarie per la conduzione agricola. Ogni intervento di trasformazione del suolo dovrà anche essere compatibile con le norme di cui all'art. 14 e 15 e seguire le indicazioni di cui all'elaborato D2 "quaderno degli interventi ambientali" del presente PRG.

Art. 55 **Sottozone E1**

1. Nella sottozona E1 le costruzioni residenziali non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq. 10.000, interamente nella disponibilità del richiedente la concessione e possono avere una cubatura massima per uso residenziale di 0,03 mc./mq., con altezza massima fuori terra non superiore a m. 7,50.

Qualora esistano sui fondi, nelle zone Agricole e/o Periferiche - Frazioni - Case Sparse, annessi agricoli anche in cattivo stato d'uso, è ammessa la loro ristrutturazione anche in presenza di parziali demolizioni con premio di cubatura pari al 100% della volumetria preesistente per edifici al di sotto di 300 mc.; pari al 75% della volumetria preesistente per edifici oltre 300 mc con destinazione residenziale; tali prescrizioni sono applicabili anche alle altre sottozone E.

Art. 56 **Sottozona E2**

Nella sottozona E2, agricola vincolata, si applicano le stesse norme della sottozona E1, ma la superficie minima dei lotti deve essere di mq. 15.000, qualora l'uso risulti compatibile con le diverse zone di tutela individuate dal Piano Regionale Paesistico.

E' possibile l'applicazione del lotto minimo aziendale di mq 10.000 con presentazione di piano di sviluppo aziendale o di ristrutturazione dell'azienda esistente compilata da apposito tecnico abilitato.

In caso di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione di edifici preesistenti all'adozione delle presenti norme, è consentita la conservazione delle cubature, delle destinazioni d'uso e delle superfici utili attuali, pur se difformi dalle presenti norme; è ammesso il ricorso all'art.30 della L.U.R.

Gli annessi agricoli in tipologie riconoscibili devono essere, di norma, strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza; potranno essere collegati con l'edificio destinato ad abitazione a mezzo di porticati aperti. Quando tali annessi non siano strutturalmente separati dalle residenze, vanno conteggiati entro i limiti di cubatura e di lotto minimo ammessi per queste ultime.

Il diritto a edificare in zona agricola è riconosciuto ai proprietari, ai conduttori del fondo e ai coltivatori diretti e chiunque ne abbia titolo a termine di legge.

I lotti ricadenti in parte in zona E1 e in parte in Zona E2 costituiscono sempre unica unità aziendale; pertanto le residenze da ubicare esclusivamente nella Zona E1 applicano gli indici di cui al comma 2° in riferimento all'intera unità aziendale.

Art. 57

Sottozone E3- Zone periferiche frazioni

Nelle zone di completamento rurali, al fine di potenziare e qualificare le frazioni agricole esistenti, come perimetrare nella tav. C1 del P.R.G., ed ai fini di potenziare ed ampliare le infrastrutture primarie per dissuadere l'edificazione diffusa sul territorio, anche attraverso il trasferimento volumetrico dalle altre sottozone agricole, è consentita l'edificazione convenzionata con i seguenti indici e parametri:

Lotto minimo 1000 Mq. per interventi con trasferimento di volumi derivanti dalla zona agricola da applicare solo sui lotti liberi, fermo restando le disposizioni della L.R. 18/83 e succ. mod. int.

Lotto minimo con solo intervento diretto-convenzionato Mq. 1000 da applicare solo sui lotti liberi.

IF= 0.3 mc/mq

h = 7,50

U1 = 20% S.F. in forma compatta per interventi sui lotti liberi, quale area oggetto di cessione, fermo restando il pagamento degli oneri di Legge

Q = 30%

Indice di permeabilità dei suoli - come art. 58

L'edificazione dovrà essere preceduta obbligatoriamente da allineamenti prefissati dall'U.T.C. che tengano in debito conto sia della razionale e funzionale viabilità interna ai lotti che per il reperimento di piccoli spazi sociali o per servizi all'interno del nuovo tessuto urbano nei limiti della proprietà del richiedente la concessione edilizia.

Nelle zone E3 è possibile trasferire volumetrie fondiarie derivanti dalle zone E1 ed E2, con i rispettivi indici di appartenenza. Gli asservimenti così effettuati saranno registrati sulla mappa degli asservimenti.

Nelle zone E3 perimetrare in cartografia di piano l'indice fondiario sarà di 1 mc/mq nelle aree già precedentemente ricomprese nell'ex perimetrazione dei PEEP individuati nel PRG previgente.

Le destinazioni d'uso consentite sono: residenza, ambulatori medici e veterinari, edifici per il culto, servizi privati come definiti al punto e3) dell'art. 31 delle N.T.A., botteghe per attività artigianali, di servizio, depositi e magazzini non di vendita, uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali e comunali..

Per tali zone periferiche l'A.C. predisporrà apposito piano di urbanizzazione. In caso di inadempienza i privati potranno proporre il proprio intervento diretto a scomparti degli oneri concessori.

Art. 58

Sottozone E4 - Zone periferiche case sparse

A ridosso della zona agricola, in prossimità di ambiti riconoscibili (frazioni) sono presenti nuclei non consolidati di case sparse.

Al fine di ricostruire porzioni riconoscibili di territorio è ammessa l'edificazione a concessione convenzionata secondo i seguenti indici e parametri:

IF = 0,3 Mc/Mq

Lotto minimo - 1000 Mq. sui lotti liberi

U1 = 20% S.F. in forma compatta (di cui almeno 10% SF per strade e parcheggi) per interventi sui lotti liberi, quale area oggetto di cessione, fermo restando il pagamento degli oneri di Legge

Ip = 50%

Q max 25%

L'edificazione dovrà essere preceduta obbligatoriamente da allineamenti prefissati dall'U.T.C. che tengano in debito conto sia della razionale e funzionale viabilità interna ai lotti che per il reperimento di piccoli spazi sociali o per servizi all'interno del nuovo tessuto urbano nei limiti della proprietà del richiedente la concessione edilizia.

Le destinazioni d'uso consentite sono: residenza, ambulatori medici e veterinari, edifici per il culto, servizi privati come definiti al punto e3 dell'art. 31 delle N.T.A., botteghe per attività artigianali, di servizio, depositi e magazzini non di vendita, uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali e comunali..

Per tali zone periferiche l'A.C. predisporrà apposito piano di urbanizzazione. In caso di inadempienza i privati potranno proporre il proprio intervento diretto a scomputo degli oneri concessori.

Art. 59

Zone F

In tali zone sono previste le attrezzature di Verde Privato e Verde Pubblico attrezzato, nonché le strutture di per lo sport il tempo libero e svago nonché le strutture di servizio ad esse strettamente collegate. Per la realizzazione ed esercizio di impianti sportivi, dovranno osservarsi le norme di sicurezza previste dal D.M. 18.03.1996. La sua articolazione nelle diverse sottozone racchiude nell'insieme ed organizza l'intero sistema del verde pubblico, ne disciplina gli usi consentiti e ne garantisce la salvaguardia. L'attivazione di tali aree di competenza pubblico e/o privata contribuisce ad una migliore qualità della vita. Si articola nelle seguenti sottozone: F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11, F12.

Le aree derivanti da cessioni a seguito degli interventi di cui agli artt. 40, 47, 48 delle presenti N.T.A. sono destinate, dal presente P.R.G., a zone di tipo F1, F2, F3 da ripartirsi, ricomposte per quadrante, secondo le specifiche necessità dell'Amministrazione Comunale che, con semplice delibera di Giunta ne dispone gli usi, fermo restando inalterato il seguente rapporto: destinazione a verde non inferiore al 60%.

Art. 60

Zone F1-Verde pubblico e parchi

1 - La sottozona F1 è destinata al verde pubblico naturale o attrezzato, comprendente i parchi pubblici. I simboli di alcuni tipi di attrezzature riportati sugli elaborati grafici del PRG indicano le utilizzazioni attuali degli impianti esistenti e quelle previste per gli impianti da realizzare. Tali utilizzazioni sono indicative e possono essere modificate con deliberazione del Consiglio Comunale.

2- Nella sottozona F1 sono consentiti interventi diretti per la sistemazione del verde nonché la realizzazione di manufatti che ne integrino le funzioni, quali attrezzature per il gioco e per lo sport, spogliatoi, servizi igienici, chioschi, abitazione del custode.

3 - In tale sottozona, il PRG si attua attraverso intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

Uf indice di utilizzazione fondiaria: 0,01 mq./mq.;

H altezza massima: m. 4,50;

Q rapporto massimo di copertura: 2,5% (riferito al costruito);

Parcheggi: 2,50 mq./100 mq. di superficie territoriale, più 5 mq./100 mc. di costruzioni.

I suddetti indici non sono applicabili all'interno della riserva naturale "Pineta", all'interno della quale è sempre possibile inserire piccoli chioschi removibili in legno (max 3 mq) e attrezzature per il gioco.

4 - I manufatti preesistenti all'interno di questa sottozona che avessero un indice di utilizzazione superiore a quello fissato al comma precedente possono conservarlo, anche nel caso di trasformazioni edilizie totali.

Art. 61

Sottozona F2-Verde pubblico attrezzato per lo sport

1 - La sottozona F2 è destinata a verde pubblico con attrezzature sportive e per il gioco, all'aperto o al chiuso.

2 - Le attrezzature dovranno rispondere, di massima, alle seguenti caratteristiche principali:

a) una superficie di almeno 3/5 dell'intera estensione del terreno deve essere riservata ad attività sportive;

b) per gli impianti sportivi al coperto la superficie edificata non deve essere superiore ad 1/10 della superficie totale; la restante superficie libera deve essere riservata a parcheggi, strade e zone verdi pertinenti all'impianto. L'altezza delle costruzioni non deve superare i m. 12,00 ed è misurata dal piano di campagna al piano d'imposta della copertura fatte salve maggiori altezze determinate per particolari impianti sportivi; il distacco dai confini non deve essere inferiore all'altezza massima della costruzione;

c) per gli impianti all'aperto le costruzioni accessorie (quali spogliatoi, servizi per il pubblico, abitazione per il custode, biglietterie, gradinate) quando siano alte più di m. 3,00, dal piano di campagna alla sommità del manufatto non devono coprire un'area maggiore di 1/20 della superficie totale, l'altezza delle costruzioni accessorie non deve superare i m. 4,00, dal piano di campagna alla linea di gronda, facendo eccezione per le sole gradinate che potranno raggiungere m. 12,00. Il distacco dai confini non deve essere inferiore alla massima altezza della costruzione misurata dal piano di campagna al punto più alto della copertura;

d) per la determinazione delle aree da destinare a parcheggio dovrà essere rispettata la proporzione di 20,00 mq. per la superficie occupata da un autoveicolo ogni tre persone nella capienza dell'impianto;

e) il calcolo della capienza generale degli impianti deve essere proporzionato ai seguenti dati:

aa - impianti con gradinate per il pubblico:

- posti a sedere mq. 0,40 pro capite;

- posti in piedi mq. 0,25 pro capite.

ab - attività varie:

- piscine prive di gradinate mq.1,30 pro capite per mq. di specchio d'acqua;

- superficie di gioco per pattinaggio, a rotelle o su ghiaccio prive di gradinate: una persona per 4,00 mq. di area di gioco.

3 - Per le attrezzature sportive esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sono consentiti la conservazione e il rinnovo delle attrezzature attuali.

Art. 62

Zone F3-Attrezzature e servizi pubblici

1 - La sottozona F3 è destinata a servizi e attrezzature pubbliche: scolastiche, religiose, amministrative, culturali, sanitarie e assistenziali, commerciali (mercati pubblici), sportive, ricreative e trasportuali.

2 - Gli interventi si attuano per iniziativa pubblica o tramite intervento privato convenzionato dove comunque siano garantiti la proprietà pubblica del bene e l'uso previsto dalla presente norma. La convenzione verrà approvata con atto del Consiglio Comunale. La sottozona F3 può essere oggetto di interventi attuativi riguardanti singole aree o complessi o intere categorie omogenee di tale sottozona, come le attrezzature scolastiche, religiose, commerciali, sportive, etc.

3 - I simboli di alcuni tipi di attrezzature riportati sugli elaborati grafici del P.R.G. indicano i servizi esistenti e quelli da realizzare, che potranno essere modificati con deliberazione del Consiglio Comunale. Con tale deliberazione si dovrà provvedere anche a ristabilire l'equilibrio, in termini quantitativi e ubicazionali, della distribuzione territoriale dei servizi.

4 - In tale sottozona, il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto con l'applicazione dei seguenti indici:

- a) indice massimo di utilizzazione fondiaria: 0,60 mq./mq.;
- b) parcheggi: 1,00 mq./10,00 mc.

5 - I complessi edilizi preesistenti all'interno di questa sottozona che avessero un indice di utilizzazione fondiaria superiore a quello fissato al comma 4 del presente articolo, possono conservarlo anche nel caso di trasformazioni edilizie totali.

6 - Gli indici di cui al citato comma 4 si applicano anche alle aree che avranno destinazione per attrezzature e servizi pubblici locali nell'ambito dei comprensori delle zone B e C. La cubatura relativa ai relativi manufatti che saranno realizzati non rientra in quella derivante dagli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale previsti per le predette zone.

7 - Per gli edifici pubblici esistenti potrà essere consentito un aumento un tantum pari al 5% del volume esistente. Per eventuali ampliamenti e ristrutturazioni degli edifici scolastici e della Caserma dei Vigili del Fuoco si applica il parametro di superficie coperta 0,60 mq./mq. di Sf.

8 - La costruzione del nuovo cimitero dovrà essere preceduta da uno studio tecnico della località, della natura fisico-chimica del terreno, della profondità e della direzione della falda idrica, così come previsto dal D.P.R. 285/90 e circolare del 24 giugno 1993 n° 24.

9 - Sono altresì individuate zone F3 * su cui si interviene con intervento diretto-convenzionato, mediante un progetto unitario sull'area interessata dalla zonizzazione, con i seguenti indici e parametri:

Lotto massimo 25.000 mq

I.T. 0.25 mc/mq

Cessioni 40% della S.T.

P come stabilito dalle vigenti norme in relazione agli usi

H come da quadrante di appartenenza

Q come da quadrante di appartenenza

Verde privato 40% della S.T.

Saranno ammesse, per l'area a ridosso del Colle Portone di proprietà pubblica (ex ECA) le attività sociali di assistenza e recupero tossicodipendenza.

Art. 63

Zone F4-Attrezzature e servizi pubblici generali a destinazione flessibile

Le aree a trasferimento sono quelle alle quali l'A.C. riconosce un particolare valore urbanistico per la riorganizzazione della Città.

Queste aree che l'Amm. Comunale destinerà a servizi secondo la propria necessità, non potranno essere alienate in alcun caso.

Le aree, indicate sulle tavole delle P.R.G., hanno l'indice territoriale di 1 mc/mq; questo indice edificatorio può essere trasferito su altre aree (di privati o messe a disposizione dell'A.C.) ricettrici, e sono tutte quelle situate nel Q.4 oltre agli assi a mare. Al fine di consentire l'effettiva insediabilità delle volumetrie trasferite, le aree ricettrici potranno derogare dalle altezze di quadrante, fermo restando il rispetto di tutti gli altri elementi normativi. La cessione gratuita all'A.C. entro i primi 3 anni dall'approvazione del P.R.G. dà diritto all'applicazione sull'indice, di un ulteriore premio di cubatura pari al 20% dell'indice se ceduto nel primo anno, un incremento del 10% se ceduto nel secondo anno ed un incremento del 5% se ceduto nel terzo anno.

Le aree cedute e trasferite all'A.C. determinano, oltre ad un credito volumetrico che i soggetti cedenti potranno usare a loro discrezione temporale sulle aree ricettrici su tutto il territorio comunale, ivi compresi gli assi a mare, esclusione fatta per le zone dei quadranti Q1 - Q2 - Q3 a mare, l'esclusione del reperimento di ulteriori standards per le volumetrie sia trasferite che realizzabili in virtù dell'indice di zona a condizione che gli standards soddisfino almeno la quantità minima di 24mq/ab.. In caso di trasferimento di consistenti volumetrie, maggiori uguali a 1.500 mc dalle zone F4, l'apposizione delle stesse, in altri ambiti, potranno prevedere una minore quota di cessione di aree di quelle previste nei diversi quadranti di appartenenza, pari al 15% delle stesse, per una più adeguata sistemazione.

Art. 64

Zone F5-Attrezzature e servizi privati per lo sport

1 - La sottozona F5 è destinata a servizi e attrezzature di carattere privato.

In questa sottozona il P.R.G. si attua attraverso lo strumento attuativo o progetto urbanistico esecutivo applicato ai comprensori previsti per le aree più vaste o attraverso l'intervento edilizio diretto, con il rispetto dei seguenti indici:

- a) indice di utilizzazione territoriale: 0,20 mq./mq.;
- b) parcheggi: 1,00 mq./10.00 mc.;
- c) distanza dai confini dei lotti non edificati non inferiore alla metà dell'altezza degli edifici.

2 - I complessi edilizi preesistenti all'interno di questa sottozona che avessero un indice di utilizzazione fondiaria superiore a quello fissato al comma 1 possono conservarlo. E' possibile una tantum utilizzare un premio del 15% della Su per ampliamento e/o ristrutturazione delle strutture stesse

4 - Le destinazioni d'uso consentite sono quelle di cui alle categorie e sottocategorie a) abitazione a servizio delle attrezzature di cui al primo comma, a2), b), d), e), f1), g), h), i) e m), nonché quelle residenziali a servizio degli addetti entro una quota del 5 % della superficie utile totale.

Art. 65

Zone F6-Attrezzature e servizi per lo sport ed il turismo

1- La sottozona F6 è destinata a servizi ed attrezzature privati di carattere sportivo e turistico-ricettivo, con relativi servizi complementari.

2- In questa sottozona si applicano:

- a) indice fondiario: 0,40 mc./mq.;
- b) parcheggi: 1,00 mq./10.00 mc.;
- c) distanza dai confini dei lotti non edificati non inferiore alla metà dell'altezza degli edifici., a mt. 7,50 dalle strade.

Le destinazioni d'uso consentite sono: per le categorie e sottocategorie lett. a art. 31, non superiore al 30% della superficie utile totale; lett c3 non inferiore al 10% della superficie utile totale; lett. e1, in percentuale non superiore al 50% della superficie utile totale; e lett. d1, d2, e2, h, e i entro i limiti del 20%.

Art. 66
Zone F7-Verde naturalistico attrezzato

1 - Questa sottozona è destinata a impianti sportivi privati e vi è consentita la realizzazione di manufatti esclusivamente a servizio degli impianti, come spogliatoi, servizi igienici, locali per rimesse di attrezzi, locali di ristoro e club house. La cubatura di tali manufatti non può superare l'indice di utilizzazione territoriale di 0,03 mq./mq. e l'altezza di m. 3,50; devono essere previste aree di parcheggio in ragione di almeno 0,20 mq./mq. di superficie totale dell'impianto.

2 - Per attrezzature sportive esistenti alla data di adozione del presente PRG sono consentiti la conservazione ed il rinnovo delle attrezzature attuali tramite interventi di ristrutturazione e/o demolizione con ricostruzione dell'esistente.

Art. 67
Zone F8-Parco fluviale

L'area di parco fluviale comprende le zone golenali del fiume Saline, necessarie alla salvaguardia e tutela del corpo idrico e quelle aree necessarie a creare al suo intorno un sistema di verde a protezione dello stesso nonché alla organizzazione della sua fruibilità. Le attività ritenute compatibili sono quelle sportivo-ricreative all'aperto, culturali espositive e didattiche. E' ammessa la costruzione di piste ciclopedonali su fondo naturale. Non sono realizzabili strutture fisse di ogni genere fatta eccezione per piccoli manufatti in legno dalla S.U. max di 4 mq. Gli interventi di piantumazione dovranno essere compatibili alle indicazioni fornite dal quaderno delle opere, allegato al presente PRG.

Sono consentiti interventi di ingegneria naturalistica al fine di preservare e bonificare il corpo idrico.

In concomitanza fra le aree del P.P. 1 e l'area P.INT., l'asta fluviale potrà recuperare la definizione di un piano complesso intercomunale.

Art. 68
Zone F9-Aree attrezzate al parco fluviale

La sottozona F9 è destinata alle attrezzature connesse alla fruizione, gestione e organizzazione del parco fluviale. In tali zone è ammesso il recupero e la bonifica delle zone escavate, il recupero di capannoni dismessi sia per uso sportivo, ricreativo, per il tempo libero e lo svago. E' inoltre consentita la costruzione di piccole piazzole per la sosta, è ammesso il campeggio stagionale e la creazione di aree per i campi ricreativi e didattici. E' ammessa la costruzione di servizi igienici da realizzarsi esclusivamente in legno. E' inibita l'edificazione di qualsiasi manufatto in muratura o calcestruzzo.

Art. 69
Zone F 10 Aree ed attrezzature balneari

L'arenile è evidenziato nella tavola di P.R.G.. In detta zona qualsiasi operazione che comporti inserimenti di strutture ad integrazione delle attrezzature balneari esistenti può essere consentita solo nell'ambito di organici programmi di intervento pubblico. Vanno comunque preservate le quantità di spiagge libere ed i camminamenti fra i vari stabilimenti balneari.

Valgono, comunque, le norme e le prescrizioni del Piano Spiaggia. Nella parte retrostante tra la spiaggia e la pineta vanno previsti adeguati spazi per la viabilità ciclabile e pedonale ed adeguate ripiantumazioni.

Art. 70

Zone F11-Parcheggi di scambio

1- La sottozona F11 è destinata alla realizzazione di parcheggi di scambio fra i servizi di trasporto pubblico ed il traffico privato.

2- Le aree dei parcheggi previste in questa sottozona costituiscono comprensori e la loro realizzazione è subordinata allo strumento attuativo o al progetto urbanistico esecutivo unitario. Tale progetto dovrà rispettare i seguenti parametri come indicati nelle corrispondenti schede numeriche allegate:

-non meno del 40% della superficie totale del comprensorio deve essere destinata a parcheggi pubblici, anche multipiani, e non meno del 25% a sedi viarie, banchine, parcheggi per mezzi pubblici e verde pubblico.

- non più del 35% della superficie totale del comprensorio dovrà essere destinata a servizi privati complementari alle funzioni di parcheggi di scambio, con destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie e sottocategorie a1), a2), d1), d2), f1), m) e n).

-indice di utilizzazione territoriale applicato all'intera superficie compresa in ciascun comprensorio risulta dalla somma delle superfici utili esistenti, maggiorata del valore di 0,25 mq./mq.

Il progetto urbanistico esecutivo dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune di tutte le aree aventi destinazioni pubbliche.

Le convenzioni potranno prevedere l'affidamento in gestione dei parcheggi ai soggetti realizzatori per un periodo di 10 anni.

Art. 71

Zone F12-Attrezzature generali, urbane e comprensoriali

Le zone per attrezzature generali sono destinate alle attrezzature, ai servizi pubblici e/o privati di interesse generale urbano e comprensoriale, in esse sono altresì consentiti gli usi di cui alle lettere a2, c1, c2, d1, d2, e3, delle presenti N.T.A. Nelle zone per attrezzature generali è ammessa la residenza del personale di custodia agli impianti ed attrezzature.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto, anche di iniziativa privata, tramite apposita convenzione, applicando i seguenti indici:

- a) If= Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc/mq
- b) Parcheggi inerenti alla costruzione: 10 mq\100 mc Parcheggi di urbanizzazione secondaria: 20 mq\100 mq di Su
- c) H = altezza massima: 12 ml
- d) Distanza minima dai limiti di zona: ml.7.00
- e) Residenza per il custode: non superiore a mq.150 di superficie lorda, volumetricamente computabile nell'indice di fabbricabilità fondiaria.
- f) Q=rapporto di copertura: 30% di SF
- g) Ip=indice di piantumazione
- h) Ic=indice di cessione 20% della S. T.

Art. 72

Zone G-Verde privato vincolato

1 - La zona G 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 e alle funzioni delle aree interessate ivi comprese. Fra tali sistemazioni sono consentite anche quelle di carattere sportivo che non comportino la realizzazione di volumi, salvo quelli strettamente necessari ai servizi indispensabili (spogliatoi, servizi igienici, deposito di attrezzi, etc.), la cui superficie coperta non dovrà superare 1/50 di quella totale e l'altezza di m. 3,00.

2 - Gli edifici esistenti potranno essere conservati e trasformati, con l'incremento volumetrico pari al 30% di quello esistente, con la precisazione di poter trasferire la volumetria in altri ambiti della proprietà (vedi oss. 468) Per tali edifici le destinazioni d'uso ammesse sono quelle ricadenti nelle categorie e sottocategorie a1), a2), e1), e2) e e3) e con la precisazione che l'A.C. intende difendere la zona G (parchi privati) per lo sviluppo equilibrato della Città. Per le aree dotate di impianti a serra, con finanziamenti Europei, è concessa la possibilità di mantenere gli impianti sino alla scadenza temporale prevista dal finanziamento CEE.

Art. 73 **Zone H-alberghiere**

In dette zone, indicate in cartografia con apposito simbolo, potranno essere previsti edifici destinati alle attività ricettive, quali alberghi, pensioni, case vacanze, multiproprietà, case albergo, ristoranti bar e relativi servizi ed attrezzature connesse.

Nelle aree libere ricadenti nei quadranti Q1 - Q2 - Q3 della zona H, è consentito l'intervento diretto-convenzionato per l'edificazione di cui al primo comma del presente articolo-, con i seguenti indici e parametri:

I.T.: 2.5 mc/mq;

Cessioni: 15% della superficie del lotto, da quantificarsi eventualmente anche in termini di servizi che l'attività potrebbe offrire nei periodi no turistici;

P: come stabilito nelle vigenti norme in relazione agli usi;

H: come da quadrante di appartenenza;

Q: come da quadrante di appartenenza;

Verde privato: 20% della S.F.

Per gli edifici esistenti è ammessa oltretutto l'aggiunta di volumi tecnici strettamente indispensabili, con soddisfacente soluzione architettonica, anche gli interventi di cui all'art. 30, 30bis, 30ter della L.U.R. con possibilità di trasferire, nell'ambito del lotto di pertinenza, della volumetria entro i limiti di altezza massima esistente.

Per gli edifici alberghieri esistenti sarà comunque consentito un incremento volumetrico, una tantum, massimo del 15% del volume esistente e comunque non superiore a 1000 mc, a condizione di essere in possesso degli standards necessari, ovvero di reperirli negli spazi immediatamente circostanti. Tale incremento sarà ammesso anche per le strutture alberghiere (alberghi, pensioni, hotel, ecc...) esistenti alla data di adozione del presente PRG sul territorio comunale, seppure ricomprese in altra zonizzazione di piano (in tal caso l'incremento volumetrico non sarà aggiuntivo all'eventuale volumetria in più già consentita dal piano ma dovrà essere cumulato).

Sono altresì consentite all'interno della zona le destinazioni d'uso di cui alle lettere d1) ed e1) dell'art. 31 delle presenti N.T.A.

Art. 74

Strada parco

Area localizzata nella tavola C1 del PRG, corrispondente al sedime dismesso del tracciato ferroviario. In tale zona sono consentite le destinazioni d'uso derivanti dalla funzione di direttrice principale del trasporto pubblico a basso impatto ambientale che tale sedime assume. E' comunque escluso il traffico motorizzato privato.

La strada parco svolge funzione di ricucitura del tessuto urbano limitrofo e dovrà prevedere spazi per la viabilità ciclo-pedonale, dovrà essere caratterizzato dalla presenza continua di verde e di alberature di alto fusto. Il tracciato, in raccordo con quello di Pescara, potrà, attraverso la stesura di un progetto unitario nell'area di incontro delle città, al fine di caratterizzare la congiunzione delle due realtà urbane. Si perverrà alla stesura del progetto previa sottoscrizione di accordo di programma tra le Amministrazione delle due città. E' consentita la prosecuzione verso il comune di Città Sant' Angelo, mediante tracciato da individuarsi nell'ambito del PP1.

Art. 75

Aree destinate alla viabilità

1 - I tracciati e le sedi stradali, distinti in esistenti, da migliorare e di progetto, si distinguono in:

- strade urbane di scorrimento;
- strade urbane di quartiere principali;
- strade urbane di quartiere secondarie;
- strade locali.

2 - Le aree destinate alla viabilità comprendono anche gli spazi carrabili e le connesse zone di sosta delle strade e piazze e gli spazi di sedime dei nodi stradali.

3 - I tracciati viari di progetto di PRG hanno valore di massima e il tracciato esecutivo potrà essere modificato, ove necessario, senza che la modifica costituisca variante al P.R.G.- Le aree risultanti da tali modifiche assumeranno le destinazioni delle zone adiacenti.

Le superfici destinate dal P.R.G. a nuovi spazi stradali interessanti la nuova viabilità urbana danno luogo all'applicazione degli stessi indici di cui all'art. 63 (quando non diversamente previsto), sommabili a quelli previsti dal presente PRG per le specifiche zone. Al fine di ottenere i presenti incentivi, le superfici stradali dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.

Art. 76 **Zone vincolate**

1 - Qualunque intervento riguardante aree e manufatti sottoposti a vincolo paesistico e di rispetto monumentale ai sensi delle Leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497 e 8 agosto 1985, n. 431 è soggetto al rispetto dei piani redatti ai sensi di queste leggi nonché al parere degli organi preposti alla tutela di tali vincoli.

2 - Per le aree con vincolo 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 e le modalità di esecuzione delle opere, a mente, comunque, degli adempimenti di cui all'art. 87, comma 1 del D. L.vo 490/1999 che prevede: " Chiunque scopra fortuitamente beni mobili o immobili indicati nell'art. 2 ne fa denuncia entro 24 ore al Soprintendente o al Sindaco, ovvero all'Autorità di Pubblica Sicurezza e provvede alla conservazione temporanea di essi, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti ".

3- Le aree vincolate a zona di rispetto dei cimiteri sono soggette alla disciplina stabilita dall'art. 338 del Testo Unico delle Leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni, e dall' art. 57 del DPR 10 settembre 1990, n. 285. In tali aree sono consentiti nuovi piccoli manufatti (max mq. 10), per un numero complessivo di 2 nuovi manufatti, per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e per le onoranze dei defunti. Per quelli già esistenti è ammessa la ristrutturazione con un ampliamento una tantum del 10% della superficie utile esistente (sono fatte salve le condizioni previste nell'art. 82 delle presenti norme).

4- Nelle zone sottoposte a vincolo di rispetto stradale che riguardano le strade urbane di scorrimento sono vietati costruzioni e accessi da abitazioni o da strade secondarie, all'infuori di quelle indicate dal PRG e dagli strumenti attuativi. In tali zone, salvo maggiori vincoli o diverse indicazioni grafiche, le distanze dal confine stradale sono quelle di cui all' art. 28 del DPR 16 dicembre 1992, n. 495 così come modificato ed integrato dal DPR 26 aprile 1993, n. 147. Gli edifici esistenti su tali aree non possono essere ampliati sul fronte prospiciente la strada. E' consentita, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la installazione di chioschi e di stazioni di rifornimento per autoveicoli; quelli esistenti anche su aree assimilate per destinazione alla viabilità potranno comprendere, oltre alla tettoia per il riparo degli impianti, volumi di servizio la cui superficie coperta non dovrà superare 1/50 della superficie totale del lotto concesso per l' impianto.

5 - Le zone interessate dall' attraversamento degli elettrodotti sono disciplinate dalla normativa vigente.

6 - Nella fascia di rispetto di 30 metri dal confine delle aree demaniali marittime, la realizzazione delle opere è sottoposta alla preventiva autorizzazione della Capitaneria di Porto.

7 - Lungo i tracciati delle linee ferroviarie la previsione di opere di qualsiasi specie ad una distanza da misurarsi in proiezione orizzontale minore di metri 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, è sottoposta alle limitazioni di cui al DPR 11 Luglio 1980, n. 753. In tutte le zone a ridosso dei tracciati ferroviari deve essere rispettata tutta la normativa riferita al DPR 456 del 19/11/1998.

8 - In tutte le zone e sottozone urbanistiche ove il Piano Regionale Paesistico (PRP) obblighi alla verifica sulla compatibilità ambientale, il rilascio della Concessione Edilizia per nuove costruzioni è subordinato al parere favorevole prescritto dall'art. 8 delle Norme Tecniche Coordinate del predetto PRP. Nell'area di proprietà comunale ed individuata in cartografia quale sottozona F3 il vincolo ambientale viene derubricato fino a ricondurlo ad una zona di compatibilità per attività sociali ed assistenziali.

TITOLO IV NORME FINALI

Art. 77

Accessibilità, visitabilità e adattabilità delle strutture edilizie o ambientali

1 - Per consentire l'agevole utilizzazione delle attrezzature e degli spazi costruiti da parte di tutti, compresi coloro che hanno ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali, nella elaborazione degli strumenti attuativi, del P.R.G., nella progettazione di opere o edifici e nella ristrutturazione di quelli esistenti, devono essere rispettate le prescrizioni della legislazione vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche e l'accessibilità.

2 - Per le opere e gli edifici pubblici, vanno applicate le prescrizioni di cui alla Legge 30 marzo 1971, n. 118, DPR 27 aprile 1978, n. 384, Legge 28 febbraio 1986, n. 41, e Legge 5 febbraio 1992, n. 104.

3 - Per le opere e gli edifici privati, residenziali o con altre destinazioni, oltre che per l'edilizia residenziale pubblica, vanno applicate le prescrizioni di cui alla Legge 9 gennaio 1989, n. 13, DM Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236, Legge 28 febbraio 1986, n. 41 e Legge 5 febbraio 1992, n. 104.

Art. 78 **Utilizzazioni e asservimenti**

1. Il calcolo dei volumi e/o delle superfici utili relativi ai nuovi fabbricati va riferito alle superfici catastali dei lotti, sia urbani sia aree agricole.

2. Ai fini del calcolo del volume e/o della superficie utile edificabile non è ammesso il coacervo di lotti ricadenti in diverse zone e sottozone di P.R.G., come non è consentito il coacervo di superfici non continue salvo i casi in cui la continuità sia interrotta da strade, acquedotti e simili e salvo quanto diversamente specificato dal presente PRG

3. In tutti i casi in cui per la determinazione della superficie utile o copribile o della volumetria realizzabile sia necessaria la disponibilità di aree inedificate a servizio della costruzione, il rilascio della concessione edilizia deve essere subordinato alla costituzione di un asservimento di non edificare da parte del proprietario per sé, suoi successori ed aventi causa, nella forma della dichiarazione resa all'Amministrazione Comunale (U.T.C.) secondo le indicazioni riportate all'art. 30 comma III che precede. Tale vincolo potrà essere estinto solo consensualmente, cioè con l'espresso consenso del Comune.

Art. 79
Deroghe per impianti pubblici

1 - In tutte le zone e sottozone di P.R.G., su motivato parere della Commissione Edilizia, è ammesso, sugli edifici e impianti pubblici e di interesse pubblico, l'uso della facoltà di deroga alle disposizioni delle presenti Norme Tecniche, in base a quanto disposto dall' art. 41 quater della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 nel testo vigente e dall'art. 64 della LUR, con la procedura di cui all' art. 3 della Legge 21 dicembre 1955, n. 1357.

Art. 80

Disciplina per gli impianti di radio diffusione sonora e televisiva

Il rilascio della concessione edilizia per la installazione e la esecuzione di impianti di radiodiffusione sonora e televisiva è subordinato alla individuazione di un' area idonea per la installazione dei predetti impianti, in conformità a quanto indicato dal piano di assegnazione e nel piano territoriale di coordinamento di cui agli artt. 3 e 4 della Legge n. 223/1990 e LR 4 giugno 1991, n. 20.

L'area diverrà di proprietà comunale, come patrimonio indisponibile, attraverso la procedura di espropriazione per pubblica utilità e, nelle more della procedura espropriativa il Comune potrà rilasciare la concessione edilizia e concedere il diritto di superficie ai richiedenti.

Art. 81 **Indici urbanistico-ecologici**

Per gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, sistemazioni esterne con annessi autorizzabili, si applicano, in relazione alle specifiche zonizzazioni e all'art. 10 del presente PRG, nonché all'elaborato D2 "quaderno degli interventi ambientali" i seguenti indici:

Ip- indice di permeabilità. Il rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile Sp e la superficie libera da ingombri all'interno del lotto. Minimo 20%, ad esclusione delle zone A.

A- Il numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora.

Ar- Il numero di arbusti da mettere a dimora.

Nelle zone B (salvo impossibilità)

A : 1 ogni 250 mq. con approssimazione, per frazioni di valore, all'unità superiore.

Ar : 5 ogni 250 mq. con approssimazione, per frazioni di valore, all'unità superiore.

Nelle zone C

A : 1 ogni 150 mq. con approssimazione, per frazioni di valore, all'unità superiore.

Ar : 10 ogni 150 mq. con approssimazione, per frazioni di valore, all'unità superiore.

Nelle zone D

A : 1 ogni 100 mq. con approssimazione, per frazioni di valore, all'unità superiore.

Ar : 10 ogni 100 mq. con approssimazione, per frazioni di valore, all'unità superiore.

Nelle zone E3, E4

A : 1 ogni 200 mq. con approssimazione, per frazioni di valore, all'unità superiore.

Ar : 10 ogni 200 mq. con approssimazione, per frazioni di valore, all'unità superiore.

Nelle zone F

A : 1 ogni 80 mq. con approssimazione, per frazioni di valore, all'unità superiore.

Ar : 15 ogni 200 mq. con approssimazione, per frazioni di valore, all'unità superiore.

In tutte le zone deve essere rispettata la normativa per la tutela dell'inquinamento acustico all'atto del rilascio della concessione edilizia relativa a nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali o polifunzionali.

TITOLO V NORME TRANSITORIE

Art. 82 Progetti in itinere

Sono fatte salve le concessioni edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del P.R.G., nonché è consentita la realizzazione di edifici autorizzati in base a concessioni edilizie (non decadute e/o rinnovate) o varianti rilasciate con le norme del precedente P.R.G., ovvero di concessioni da rilasciarsi in esecuzione di piani esecutivi già approvati o adottati, per i quali sono fatti salvi previsioni e normative proprie, o ancora di concessioni da rilasciarsi in esecuzione di P.Int., accordi di programma o in varianti parziali già adottate. Sono altresì fatte salve le indicazioni concernenti gli insediamenti previsti da strumenti pianificatori antecedenti alla data di approvazione del presente P.R.G. mentre i paralleli strumenti pianificatori in materia di servizi di pubblico interesse (distributori di carburante ecc...) e di urbanistica commerciale dovranno essere adeguati alle disposizioni contemplate nel presente piano. Le aree eventualmente indicate nella perimetrazione del PRG negli ambiti di piano particolareggiato n. 1, n. 2 e n. 3 e non ricomprese all'interno dei piani attuativi stessi, assumeranno la zonizzazione delle aree immediatamente adiacenti ed in caso di destinazione agricola, assumeranno la destinazione del previgente PRG.

I fabbricati legittimati da una concessione edilizia o in corso di costruzione, potranno osservare le norme di riferimento indicate nel previgente PRG fintantanto la costruzione non sia ultimata e rilasciato il certificato di abitabilità od uso.

Nelle zone di contenimento lungo la via Vestina e per il periodo di tre anni indicato nell'ex art. 57 delle NTA allegate al PRG previgente, saranno consentiti i premi di cubatura una tantum richiamati nella norma innanzi detto (ndr art. 57), anche se in contrasto con il presente piano regolatore.

Nelle aree che esprimono capacità edificatoria, sarà consentita l'applicazione delle norme esistenti del previgente PRG anche se in contrasto con le indicazioni del presente piano regolatore per un periodo decorrente dalla data di adozione del nuovo piano e fino alla scadenza dei termini di deposito e pubblicazione del presente piano regolatore ai sensi e con le procedure dell'art. 10 LUR punto 3, senza che ciò costituisca violazione di alcuna norma transitoria ex art. 57 della LUR.

Art. 83

Incentivi per l'accelerazione degli interventi

1. Entro 3 anni dalla data di approvazione del P.R.G. per interventi di adeguamento degli immobili esistenti, agli edifici a destinazione residenziale nelle sottozone B5 di cui al presente articolo, sarà concesso un tantum un premio di cubatura pari al 100% della volumetria residenziale preesistente per edifici fino a 300 MC.; pari al 50% di detta volumetria per edifici da 300 a 500 MC., con un aumento volumetrico comunque raggiungibile di 210 MC.. Oltre la volumetria di 500 MC. l'incremento non potrà comunque superare i 300 MC..

2. Nelle zone B6, per concessioni richieste entro 1 anno dalla data di approvazione del P.R.G. è concesso un incremento di cubatura pari al 10% delle volumetrie consentite; per concessioni richieste nel corso del secondo anno dalla data di approvazione del piano è concesso un incremento di cubatura pari al 5% delle volumetrie consentite.

3. Si accede ai suddetti incentivi volumetrici mediante la sottoscrizione della convenzione e con il concreto avvio dei lavori entro 1 anno dal rilascio della Concessione edilizia. Detti incentivi automaticamente decadono qualora non si sia dato inizio ai lavori entro il termine stabilito e la concessione relativa alla parte delle volumetrie di incentivo deve intendersi revocata.

4. Tali interventi potranno essere eseguiti previa cessione delle aree per standard, da rilasciarsi eventualmente anche in zone limitrofe.

Art. 84 **Osservatorio del PRG**

Al fine di aggiornare, modificare ed integrare la presente Normativa Tecnica ed eventualmente il Regolamento Edilizio, viene istituito un "Osservatorio Permanente" costituito da:

Sindaco o suo rappresentante con funzione di Presidente
Assessore all'Urbanistica con funzione di vice-Presidente
Dirigente dell'UTC
1 funzionario dell'UTC con funzione di Segretario
2 consulenti esterni, architetti o ingegneri o geometri
1 consulente esterno in materia giuridica

Detto organismo sarà istituito entro sei mesi dall'approvazione della presente normativa.

Dovrà riunirsi con cadenza almeno trimestrale, e nell'ambito di ogni semestre è tenuta a consultare sugli specifici argomenti, le associazioni legalmente riconosciute nell'ambito del lavoro, del sociale, della cultura e dell'ambiente.

L'Osservatorio del PRG segue e controlla le trasformazioni territoriali e ne segnala eventuali distorsioni, operando azione di controllo nei movimenti volumetrici consentiti dal PRG, anche attraverso l'istituzione del registro dei volumi e dei trasferimenti, aggiornato trimestralmente dall'UTC.

Sottopone conseguentemente all'Amministrazione Comunale gli eventuali aggiornamenti o provvedimenti correttivi.

I consulenti esterni dovranno essere nominati dalla Giunta Comunale e restano in carica fino al mandato del Sindaco, salvo revoca motivata.

Art. 85

Commissione per l'ambiente

Al fine di aggiornare, modificare ed integrare la presente Normativa Tecnica ed eventualmente il Regolamento Edilizio, al fine di indirizzare gli interventi in materia di ambiente, viene istituita la Commissione per l'ambiente, costituita da:

Sindaco o suo rappresentante con funzione di Presidente
Assessore all'Urbanistica con funzione di vice-Presidente
Dirigente dell'UTC
1 funzionario dell'UTC con funzione di Segretario

2 consulenti esterni, architetti o ingegneri esperti in pianificazione del territorio

n. 1 consulente esterno esperto in botanica

Detto organismo sarà istituito entro sei mesi dall'approvazione della presente normativa e dovrà riunirsi con cadenza almeno trimestrale per sottoporre all'Amministrazione Comunale gli eventuali aggiornamenti ai testi normativi.

I consulenti esterni dovranno essere nominati dalla Giunta Comunale e restano in carica fino al mandato del Sindaco, salvo revoca motivata.