



Comune di Castel Castagna

(Provincia di Teramo)



Piano Regolatore Esecutivo

Redatto ai sensi della L.R. 18/83 (nel testo vigente) con recepimento del P.T.P. della Provincia di Teramo e del P.R.P. della Regione Abruzzo

ELABORATO	OGGETTO	SCALA
N. 2	N.T.A.	-

ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DI C.C. _____ DEL _____

La Sindaca	Avv. Rosanna DE ANTONIIS
Responsabile Procedimento del	Dott. Alessandro LOMBARDI
Il Progettista	Arch. Luigi TRIGLIOZZI
Collaboratori	Arch. Filomena SPERANDI Arch. Giulia TARASCHI

TITOLO I

DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

ART. 1 - Applicazioni del Piano

Ai sensi della legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della legge 28.01.1977 n. 10, della legge Regionale 12.04.1983, n.18 e ss.mm. e ii., nonché di specifiche leggi regionali, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale di Castel Castagna (Te) è disciplinata dalle presenti **Norme Tecniche di Attuazione** e dagli elaborati tecnici e planimetrici di cui al successivo Art. 2.

ART. 2 - Composizione del piano

Gli elaborati del PIANO REGOLATORE ESECUTIVO ai sensi dell'art. 12 comma 2 e dell'art. 9 comma 3 della L.R. 18/83, nel testo vigente, sono i seguenti:

- Allegato 1 – **Relazione Generale**
- Allegato 2 – **Normativa Tecnica di Attuazione**
- Allegato 3 – **Trasparenza Amministrativa** (Relazione, Dichiarazioni e Visure Catastali)
- Allegato 3.1 – **Trasparenza Amministrativa** (Elaborato Grafico su Programma di Fabbricazione)
- Allegato 3.2 – **Trasparenza Amministrativa** (Elaborato Grafico su Zonazione P.R.E.)
- Allegato 4 – **Convenzioni Tipo**
- Allegato 5 – **Relazione Vegetazionale**

Elaborati di Piano:

- | | |
|---|-----------|
| - Tavola 1 – Inquadramento territoriale | 1:100.000 |
| - Tavola 2 – Carta dei Vincoli Ambientali | 1:10.000 |
| - Tavola 3 – P. di F.Vigente | 1:2.000 |
| - Tavola 4.1 – Zonazione - Fraz. Ronzano, Fraz. S.Maria, Abbazia S.M. di Ronzano | 1:2.000 |
| - Tavola 4.2 – Zonazione – Capoluogo, Fraz. S. Maria, Fraz. Castagna Vecchia, C.da Villa salsa, Lago di Corazzano | 1:2.000 |
| - Tavola 4.3 – Zonazione - C.da Colle Maccherone C.da Villa Ruzzi, C.da Marconi, C.da Scaricasale, C.da Chiavoni | 1:2.000 |
| - Tavola 4.4 – Zonazione - Fraz. Castagna Vecchia, C.da Vasto | 1:2.000 |
| - Tavola 4.5 – Zonazione – C.da Pappafico, C.da Faieta | 1:2.000 |
| - Tavola 5 – Zonazione intero territorio comunale Sovrapposizione Pericolosità Pai e P.S.D.A. | 1:5.000 |
| - Tavola 6 – Schede progettuali degli edifici di valore Storico -architettonico e degli edifici rurali (SOLO EDIFICI A3) | |
| - Tavola 7 – Prescrizioni esecutive per l'attuazione dei Comparti a progettazione unitaria (schede) | 1:1.000 |
| - Tavola 8 – Schede progettuali , schemi tecnologici e costruttivi | |
| - Tavola 9 – Carta dei Vincoli USI CIVICI | 1:5.000 |

ELABORATI STUDIO GEOLOGICO

1. Relazione geologica
2. Relazione illustrativa trasposizione scarpate morfologiche
3. Allegato 1 - Carta topografica
4. Allegato 2 - Carta geologica
5. Allegato 3 - Carta geomorfologica
6. Allegato 4 - Carta dell'acclività
7. Allegato 5 - Carta del rischio
8. Allegato 6 - Carta idrogeologica
9. Allegato 7 - Tavola 1 – MZS 3°livello - Carta delle indagini
10. Allegato 8 - Carta del Vincolo idrogeologico
11. Allegato 9 - Tavola 4 – MZS 3°livello - Carta delle MOPS
12. Allegato 10 - Carta di Trasposizione delle Scarpate
13. Allegato 11 - Carta della pericolosità
14. Allegato 12 - Carta dell'edificabilità
15. Allegato 13 - Tavola 2 - MZS 3°livello – Carta Geologico-Tecnica per la Microzonazione Sismica
16. Allegato 14 - Sezioni Geologiche (AA' – BB' – CC' – DD' – EE')
17. Allegato 15 - Tavola 5 - MZS 3°livello – Carta di Microzonazione Sismica FA0105s
18. Allegato 16 - Tavola 6 - MZS 3°livello – Carta di Microzonazione Sismica FA0408s
19. Allegato 17 - Tavola 7 - MZS 3°livello – Carta di Microzonazione Sismica FA0711s

ELABORATI VAS

1. Rapporto Ambientale
2. Sintesi non tecnica

ELABORATI PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

1. Relazione tecnica illustrativa di zonizzazione acustica del Comune di Tollo;
2. Regolamento attuativo del piano di classificazione acustica del territorio;
3. Tav. 1 – Identificazione delle unità territoriali di riferimento (UTR) – rappr. 1:5000;
4. Tav. 2 – Zonizzazione comunale - rappr. 1:5000;
5. Tav. 3 – Zonizzazione comunale area centro - rappr. 1:2000;

In caso di mancata rispondenza tra normativa ed elaborati grafici, prevale la normativa; in caso di mancata corrispondenza tra elaborati grafici, prevale quello a scala con denominatore minore.

Gli elaborati grafici sono stati aggiornati a vista su indicazione del tecnico comunale.

Eventuali errori non ratificano o legalizzano situazioni irregolari.

ART. 3 - Disposizioni di carattere generale

Il complesso delle modalità di conservazione, utilizzo e trasformazione del territorio comunale è disciplinato, oltre che dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.E., dal *Regolamento Edilizio Comunale*, che ha per specifico oggetto tutte le attività di trasformazione edilizia, infrastrutturale e ambientale, in esecuzione del P.R.E..

Il *Regolamento Edilizio Comunale* ha inoltre per oggetto – in forma coordinata con le presenti Norme – le procedure tecniche ed amministrative che concorrono in termini qualitativi al risultato finale delle trasformazioni ammesse, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio.

In caso di contrasto, le presenti norme prevalgono su quelle riportate nel R.E.C. e su ogni altra norma regolamentare comunale.

L'edificazione sul territorio comunale, oltre che dalle disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia e salvo le specifiche prescrizioni previste per ogni singola zona, è regolata dalle seguenti norme di carattere generale:

a) Nelle zone residenziali sono consentite solo le destinazioni d'uso che risultano indicate nelle norme di zona, inoltre sono vietate le destinazioni d'uso che provochino rumori molesti, esalazioni nocive, odori sgradevoli ed effluenti liquidi e solidi inquinanti.

b) In tutto il territorio comunale sono vietate, in linea generale, depositi di rottami. Eventuali autorizzazioni possono essere concesse previa delibera di Consiglio Comunale.

c) Gli edifici esistenti nelle varie zone legittimamente autorizzati prima dell'adozione del P.R.E. ovvero regolarizzate ai sensi delle diverse Leggi di sanatoria, ad eccezione di quelli su cui gravano vincoli preposti all'espropriazione, ovvero vincoli di conservazione, aventi una superficie ed un volume edificabile complessivo superiori a quelli consentiti dalla applicazione degli indici di zona, possono conservare il volume edificabile preesistente anche in caso di demolizione e ricostruzione, a condizione che le sagome, i profili e gli ingombri a terra, siano contenuti nell'ambito di quelli preesistenti.

Qualora le distanze dai confini e dai fabbricati siano inferiori a quelle delle presenti norme tecniche d'attuazione, le pareti che si affacciano su detti fronti devono essere cieche. Nel caso in cui non sia possibile rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati previste dalle seguenti norme tecniche di attuazione, ovvero si renda necessario reperire spazi di uso pubblico, ivi compreso l'allargamento di strade, fermo restando il mantenimento del volume edificabile, è possibile la modificazione delle sagome e degli ingombri a terra e la traslazione degli ingombri a terra a condizione che siano rispettate le distanze dai confini, i distacchi tra edifici e le altezze massime consentite per la sottozona in cui insiste in fabbricato.

d) Le aree sulle quali insistono costruzioni legittimamente realizzate prima dell'adozione del P.R.E. vigente possono essere, eventualmente, frazionate purché i nuovi lotti assegnati alle costruzioni preesistenti siano tali da rispettare le prescrizioni contenute nelle presenti norme con particolare riferimento agli indici urbanistici ed edilizi.

e) Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare una superficie complessiva ed un volume fuori terra maggiore di quello sviluppabile sullo stesso terreno supposto pianeggiante.

f) I locali interrati in tutto o in parte non possono essere adibiti ad abitazione. I locali totalmente interrati e quelli le cui parti fuori terra, misurate su ogni singolo lato, non siano superiori a ml.

1.00 non sono computabili ai fini della determinazione del volume complessivo edificabile. Possono essere destinate ad abitazioni porzioni di fabbricato purché risultino scoperte su almeno 3 lati ed il quarto non risulti a contatto diretto con il terreno.

g) In caso di piani seminterrati situati su terreno in pendio, il volume edificabile complessivo sarà pari al prodotto tra la media della superficie del soffitto e quella misurata fuori terra a ml. 1.00 dal piano di calpestio e l'altezza utile del piano stesso.

Tale determinazione è valida in tutti i casi tranne quello in cui i piani seminterrati sporgono sui quattro lati per un'altezza media superiore a ml. 1.50 dal terreno. In tal caso il volume computabile sarà pari al 100%.

h) Sono consentite deroghe alle prescrizioni del P.R.E. nei limiti e nei termini previsti dalla legislazione vigente, e in particolare dall'art. 41 quater della Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni.

i) Per gli edifici residenziali monopiano esistenti alla data di adozione del presente P.R.E., regolarmente realizzati o condonati, è ammessa la sopraelevazione – per massimo un piano – in deroga ai parametri urbanistici stabiliti nelle varie zone. Tale sopraelevazione deve essere contenuta entro l'ingombro del fabbricato esistente e l'altezza massima consentita, fatte salve le norme del Codice Civile, fermo restando che la superficie edificabile (Se) complessiva dell'intero edificio ad intervento avvenuto non superi 350 mq. Per edificio monopiano è da intendersi qualsiasi unità immobiliare o porzione di essa con destinazione residenziale avente un solo piano sporgente dal piano di campagna.

l) In tutte le zone territoriali omogenee di tipo B, C ed E sono consentite le deroghe previste dalla L.R. 36/2004 "Interventi in favore delle esigenze abitative delle persone portatrici di gravi handicap" i cui contenuti e procedure – anche se non trascritti - fanno integralmente parte delle presenti N.T.A..

m) Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni che prevedono la demolizione e la ricostruzione, devono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore a 10 mq. ogni 100 mq. di Superficie Edificabile. Nel caso siano previste attività di carattere commerciale e direzionale deve essere garantito uno spazio adibito a parcheggio in base ai criteri dettati dall'art. 7 della L.R. 62/1999 nel testo vigente.

ART. 4 – Definizioni e Parametri Urbanistici ed Edilizi.

- Superficie Territoriale (ST)
Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
- Superficie fondiaria (SF)
Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
- Indice di edificabilità territoriale (IT)
Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
- Indice di edificabilità fondiaria (IF)
Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
- Carico urbanistico (CU)
Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
- Dotazioni Territoriali (DT)
Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
- Sedime
Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
- Superficie coperta (SC)
Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
- Superficie permeabile (SP)
Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
- Indice di permeabilità (IPT/IPF)
Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

- Indice di copertura (IC)
Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
- Superficie totale (STot)
Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
- Superficie lorda (SL)
Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
- Superficie Edificabile (Se)
E' la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, entro e fuori terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso; essa va misurata sul perimetro esterno del pavimento compresa la proiezione orizzontale dei muri.
- Superficie utile (SU)
Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
- Superficie accessoria (SA)
Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:
 - i portici e le gallerie pedonali;
 - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
 - le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
 - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
 - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
 - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
 - spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
 - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
- Superficie complessiva (SCom)
Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).

- Superficie calpestabile (SCa)
Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
- Sagoma
Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
- Volume totale o volumetria-complessiva (V)
Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
- Piano fuori terra
Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- Piano seminterrato
Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
- Piano interrato
Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- Sottotetto
Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
- Soppalco
Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
- Numero dei piani (NP)
È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
- Altezza lorda (HL)
Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
- Altezza del fronte (HF)
L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;

- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

- Altezza dell'edificio (H)
Altezza massima tra quella dei vari fronti.
- Altezza utile (HU)
Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
- Distanze (D)
Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
- Volume tecnico
Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
- Edificio
Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
- Edificio Unifamiliare
Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
- Pertinenza
Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.
- Balcone
Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

- Ballatoio
Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
- Loggia/Loggiato
Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
- Pensilina
Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
- Portico/Porticato
Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
- Terrazza
Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- Tettoia
Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
- Veranda
Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
- Indice di densità territoriale (DT)
Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
- Indice di densità fondiaria (DF)
Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
- Comparto
Unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi. Esso ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici. (art. 26 della L.R. 18/83 e s.m.i.).

- *Lotto edificatorio*
Il lotto è la porzione unitaria di terreno per l'utilizzazione edificatoria dei suoli. Esso può essere costituito anche da più particelle catastali tra loro contigue, purché aventi la medesima destinazione urbanistica.
- *Profilo perimetrale esterno*
Per profilo perimetrale esterno di un edificio si intende l'involucro sia fuori terra che entro terra dell'edificio.
- *Volume edificabile (Ve)*
Il Volume edificabile (Ve) è la massima volumetria di progetto ammissibile, derivante dal Volume Totale dell'edificio (definizione punto 19: somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda) sottraendo le volumetrie derivanti dalle superfici accessorie (somma delle superfici accessorie di ciascun piano per le relative altezze lorde), comprensive di murature perimetrali, pilastri, tramezzi (mezzerie), sguinci, vani di porte e finestre. Specificazione applicativa: Il volume edificabile è richiamato negli indici di edificabilità territoriale (Ift) e fondiaria (Iff).
- *Superficie non residenziale (Snr)*
Ai sensi dell'art.2 co.2 del DM 801/1978, le superfici per servizi ed accessori riguardano:
 - a) cantinole, soffitte, locale motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
 - b) autorimesse singole o collettive;
 - c) androni di ingresso e porticati liberi;
 - d) logge e balconi.
- *Superfici escluse dal computo della SU, della SA e della Se*
Non costituiscono né superficie Utile, né Accessoria e né Edificabile:
 - a) i porticati o le gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
 - b) gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
 - c) le pensiline;
 - d) le tettoie con profondità inferiore a m.1,50;
 - e) i tetti verdi non praticabili;
 - f) i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
 - g) i pergolati a terra;
 - h) i locali con altezza inferiore a m 1,80;
 - i) volumi o vani tecnici (centrali termiche, cabine elettriche, locali per raccolta rifiuti);
 - j) gli spazi non interamente chiusi perimetralmente (minimo 1/4 delle pareti verticali), anche se coperti, quali logge, balconi rientranti e porticati a piano terra, questi ultimi entro il limite di superficie del 30% dell'area occupata dall'edificio (Ao);
 - k) le serre solari, per le quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbiano dimensione comunque non superiore al 15 per cento della superficie utile delle unità abitative realizzate;

l) cortili o spazi comuni degli edifici adibiti a residenza e attività terziarie o produttive destinati al deposito attrezzato di biciclette.

- Superficie di vendita di un esercizio commerciale

Misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, gli spazi collocati davanti alle casse e ad altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti.

- Superficie di vendita di un centro commerciale e di una area commerciale integrata

Superficie risultante dalla somma delle superfici di vendita delle medie, grandi strutture e esercizi al dettaglio in essa presenti. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, gli spazi collocati davanti alle casse e ad altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti

- Serra solare

Le serre solari sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare, per le quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbiano dimensione comunque non superiore al 15% della superficie utile delle unità abitative realizzate. Le serre possono essere realizzate negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti e non sono computate ai fini volumetrici purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- essere integrate nell'organismo edilizio;
- avere superficie netta in pianta inferiore o uguale al 15% della superficie utile dell'unità abitativa a cui sono collegate;
- fermo restando il limite del 15% della superficie utile dell'unità abitativa a cui sono collegate, la profondità della serra solare può eccedere la dimensione 1,5 m a condizione che la serra non costituisca vano funzionalmente autonomo;
- la superficie disperdente deve essere realizzata in elementi trasparenti con $U \leq 1,5$ W/m²K per almeno il 50%;
- essere apribili per una superficie pari ad almeno un terzo dello sviluppo dell'involucro;
- essere dotate di schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo, atte a ridurre almeno del 70% l'irradiazione solare massima durante il periodo estivo;
- non essere dotate di impianto di riscaldamento o di raffrescamento.

Il titolo abilitativo rilasciato per la realizzazione della serra deve contenere esplicitamente l'obbligo di non modificarne la destinazione e l'avvertenza che, se ciò avvenisse, si realizzerebbe un abuso edilizio; la serra solare non computata ai fini delle superfici e dei volumi non può avere agibilità autonoma.

- Tetto verde
Sono definiti tetti verdi le coperture degli edifici dotate in parte o completamente di manto erboso o altro materiale vegetale, in grado di ridurre l'insolazione sulle superficie orizzontali in periodo estivo, di garantire isolamento termico invernale e di ridurre le superfici urbane riflettenti. Il tetto verde deve comunque garantire l'accesso alle coperture per la manutenzione. Le differenti tipologie di copertura a verde debbono essere progettate e realizzate in accordo con quanto definito in proposito dalle norme UNI come locale indipendente.
- Pergolato
Strutture atte a consentire il sostegno di verde rampicante su terrazzi, cortili o giardini, con una ridotta superficie di copertura in pianta. Non rientrano in questa tipologia specifica quelle strutture realizzate in ampi spazi aperti, anche con destinazione agricola, scollegati da edifici residenziali.

ART. 5 - Distanze ed altezze

A. Laddove non è previsto il ricorso all'intervento urbanistico preventivo e salvo quanto indicato sulle tavole di P.R.E., in materia di distanze tra pareti finestrate di edifici di nuova costruzione reciprocamente antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00.

Tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00.

La distanza sopra indicata va mantenuta anche nel caso in cui la parete antistante sia provvista di porticato la cui pilastratura va considerata alla stregua delle pareti.

Restano escluse dal computo delle distanze sopra definite eventuali costruzioni monopiano al servizio di residenze (garages, fondaci, ripostigli, ecc.) nei confronti delle quali, qualora si fronteggino o siano costruite in aderenza a costruzioni similari e siano entrambe avulse dal fabbricato principale, resta valido quanto indicato dalle norme del codice civile in materia di distanze minime dal confine, purché le destinazioni d'uso delle stesse siano vincolate con atto pubblico regolarmente registrato e trascritto, valevole per sé, eredi ed aventi causa.

Dette costruzioni, sempre che siano avulse dal fabbricato principale, possono anche fronteggiare o essere costruite a confine di lotti liberi purché tra i confinanti sia intercorso un accordo registrato e trascritto, valevole per sé, eredi ed aventi causa, con il quale si impegnino al rispetto delle norme generali del piano.

Il distacco minimo di un fabbricato di nuova costruzione, che abbia o meno pareti finestrate, rispetto al confine del lotto contiguo, deve essere pari ad un mezzo dell'altezza del fronte prospettante con un minimo assoluto di ml. 5,00. Tale distacco può essere ridotto solo quando esista un preciso accordo tra i confinanti interessati, formalizzato con atto regolarmente registrato, valevole per sé, eredi ed aventi causa e con il quale si garantisca il rispetto di una distanza tra pareti finestrate non inferiore a ml. 10,00.

La distanza minima dei fabbricati dai confini urbanistici di zone destinate a pubblici servizi, salvo allineamenti preesistenti e ad eccezione delle sopraelevazioni, non deve essere inferiore a ml. 5,00. Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme nel caso di

sopraelevazione di edifici esistenti la cui distanza dai confini e dai fabbricati sia inferiore rispettivamente a ml. 5 e ml. 10. In tale ultimo caso la sopraelevazione è consentita sui muri perimetrali a condizione che la distanza minima dal confine sia pari o superiore a quella prevista dal Codice Civile e le pareti che affacciano su detti fronti siano cieche e non interessino più del 3° piano. Sono, inoltre, ammesse distanze tra fabbricati e dai confini inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme e rispettivamente pari a ml. 8,00 e ml. 4,00 nel caso di fabbricati sorti su aree precedentemente individuate dal P.di F. approvato ed in via di avanzato completamento ed evidenziate con apposita campitura nelle planimetrie allegate al P.R.E..

L'accorpamento tra due o più edifici, siano essi esistenti o di nuova realizzazione, risulta in tutti i casi possibile previo accordo tra le parti, formalizzato con atto pubblico regolarmente registrato e trascritto valevole per sé, eredi ed aventi causa.

B. La distanza tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco o al servizio dei singoli lotti), deve corrispondere alla larghezza della sede stradale (compresi i marciapiedi) maggiorata di:

- ml 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7
- ml 7 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml.7 e ml.15
- ml 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

C. Nelle aree edificate ed urbanizzate interne agli abitati, la distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale è fissata in ml. 5, salvo preesistenti allineamenti prevalenti e salvo il disposto dell'art.26 del D.P.R. n° 495/92, così come modificato dall'art.1 del D.P.R. 26.4.93 n° 147

D. Nelle zone di tipo C agli incroci vanno lasciate aree minime di rispetto come da prescrizione del nuovo Codice della strada.

E. Le altezze massime indicate nella presente normativa vanno misurate dalla base post opera dell'edificio fino al piano di calpestio del terrazzo di copertura o alla linea di gronda, nel caso di sottotetti non utilizzabili secondo la presente Normativa Tecnica di Attuazione.

Qualora i sottotetti vengano computati al 100% della superficie, l'altezza massima sarà misurata a 2/3 dell'altezza del colmo calcolata all'intradosso del solaio di copertura.

Nel caso in cui la base dell'edificio risulti giacente su piani inclinati, l'altezza massima è data dalla sommatoria delle superfici delle singole facciate divisa per la lunghezza del perimetro.

Possono essere escluse dal calcolo delle facciate le maggiori altezze, derivanti da scivoli di accesso a locali interrati o seminterrati, quando la loro larghezza sia contenuta in ml. 5,00.

F. Le altezze utili dei vani vanno misurate dal pavimento alla quota di imposta del solaio di copertura del vano stesso. Detta altezza utile, qualora si tratti di vani residenziali, non può essere inferiore a ml. 2.70.

Qualora si tratti di vani accessori e di locali non strettamente residenziali, l'altezza utile non potrà essere inferiore a m. 2.40.

Quando si tratti di vani destinati ad attività commerciali, artigianali e simili, l'altezza utile non potrà essere inferiore a ml. 3.00.

In caso di vani aventi il solaio di copertura inclinato, l'altezza utile è data dalla media delle altezze misurate all'imposta ed al colmo.

Nel caso di copertura in legno l'altezza interna dei locali, siano essi abitabili o destinati a locali di sgombero, con orditura a vista l'altezza interna si dovrà misurare con le seguenti modalità:

- a) nel caso di doppia orditura all'intradosso delle travi principali se poste ad una distanza inferiore a ml. 4,00 (nel caso di altezza della trave superiore a cm. 40 verrà comunque presa in considerazione l'altezza convenzionale di cm. 40 a partire dall'estradosso della stessa);
- b) nel caso di doppia orditura all'intradosso dell'orditura secondaria qualora gli arcarecci si trovino ad un interasse inferiore a ml. 1,20;
- c) nel caso di orditura semplice all'intradosso delle travi qualora si trovino ad un interasse inferiore a ml. 1,20;
- d) all'intradosso del tavolato/soffitto quando le travi che lo sorreggono si trovano ad un interasse maggiore a ml. 1,20 (misurato come luce libera effettiva).

ART. 6 - Opere di urbanizzazione.

A. Opere di urbanizzazione primaria: definite dall'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 487, comprendono:

- strade residenziali;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e telefonica;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde pubblico attrezzato.

B. Opere di urbanizzazione secondaria: riportate nell'art. 4 della Legge 29 settembre 1964 n. 487, comprendono:

- Asili nido e scuole materne;
- Scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- chiese ed altri edifici per il culto;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere.

C. Opere di allaccio della zona di intervento ai pubblici servizi: sono considerate egualmente come opere di urbanizzazione primaria.

ART. 7- Standards urbanistici.

7.1- Standards per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse comune.

Le aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche sono localizzate nelle planimetrie di P.R.E. Nella formazione dello strumento urbanistico è stata assicurata la fruibilità per ogni abitante delle seguenti dotazioni minime di spazi pubblici:

- a) aree per attrezzature di interesse comune (scolastiche, amministrative, sanitarie, religiose, sociali, assistenziali): **6 mq/ab;**
- b) aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport: **8 mq/ab;**
- c) aree di parcheggi pubblici: **4 mq/ab.**

7.2- Standards residenziali.

Ad ogni abitante sono attribuiti 33 mq di superficie edificabile di costruzione.

Ai fini del dimensionamento dell'edificazione, l'indicatore prioritario assunto è la Superficie Edificabile.

7.3. - Standards di spazi di uso pubblico e di parcheggio per le zone a destinazione non residenziale.

A. Per le destinazioni non residenziali, terziarie, commerciali (esercizi commerciali all'ingrosso, centri commerciali, grandi esercizi commerciali al dettaglio ai sensi della legge 11.6.81 n. 426 e del piano regionale del commercio), direzionali, dovranno essere previsti dai piani attuativi spazi pubblici, escluse le sedi viarie e il verde pubblico, in ragione di non meno di 25 mq su 100 mc. di volume edificabile, di cui almeno la metà per parcheggi.

B. Per gli insediamenti industriali ed artigianali dovranno essere previsti dai piani attuativi spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio, escluse le sedi viarie, in ragione di non meno del 15% dell'intera superficie territoriale.

7.4- Deroghe

I poteri previsti dall'art. 4 quater della legge 17.8.1942, n° 1150 nel testo vigente, sono esercitati dal Sindaco con le procedure e nei limiti stabiliti dal presente articolo.

Entro 30 giorni dall'istanza, nel caso in cui la deroga sia ritenuta ammissibile, il Consiglio Comunale, previo parere del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, delibera in merito.

Il Sindaco, nei 10 giorni successivi, richiede i nullaosta del Consiglio Provinciale nonché, ove occorra, del Presidente della Giunta Regionale e delle Soprintendenze ai beni storico-artistici ed archeologici, che devono essere resi nel termine di 60 giorni; il Sindaco definisce la questione nei 30 giorni successivi.

La deroga può avere ad oggetto soltanto opere ed impianti pubblici o di interesse pubblico, esclusi, comunque, gli alberghi ed edifici di uso pubblico a carattere residenziale, salvo il disposto del secondo, terzo e quarto comma dell'art. 81 del D.P.R. 24/7/1977, n° 616; essa può riguardare esclusivamente i limiti di altezza, i rapporti di copertura, i distacchi dai confini tra edifici.

Salvo il disposto del citato art. 81 D.P.R. 24/7/1977, n° 616, nel caso di edifici e di impianti di proprietà pubblica sono derogabili anche i rapporti di edificabilità, fermi restando i perimetri degli spazi ad essi riservati negli strumenti urbanistici.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL P.R.E.

ART. 8 - Modalità di attuazione del piano

Il piano regolatore esecutivo, ai sensi dell'art. 13 della Legge 28 Gennaio 1977, n. 10 e della Legge Regionale 12 Aprile 1983, n. 18 e successive modificazioni, è attuato secondo due modi:

- a) intervento urbanistico preventivo
- b) intervento edilizio diretto. ART. 9 - Programma pluriennale di attuazione - P.P.A.

ART. 9 - Programma pluriennale di attuazione P.P.A.

La programmazione temporale dell'attuazione del P.R.E. potrà essere regolata dal programma pluriennale di attuazione (P.P.A.) i cui contenuti, procedimento di formazione ed effetti, sono fissati dagli art. 65, 66 e 67 della L.R. 18/83 così come modificata dalle L.R. n° 70/95 e ss.mm. e ii..

ART. 10 - Contenuto del programma pluriennale d'attuazione

Ferme restando le indicazioni della legislazione regionale e nazionale, il P.P.A. deve prevedere tra l'altro:

- a) la quantificazione del bisogno di nuovi vani residenziali occorrenti per soddisfare le esigenze abitative della popolazione nel periodo considerato;
- b) l'indicazione delle aree pubbliche e private in cui detto fabbisogno deve trovare attuazione;
- c) l'individuazione delle opere di urbanizzazione che devono essere poste in atto per consentire nuovi interventi edificatori e completare le dotazioni eventualmente deficitarie nell'ambito attuale;
- d) l'indicazione degli strumenti attuativi del P.R.E. di iniziativa pubblica e privata da predisporre;
- e) la determinazione delle modalità e dei tempi di attuazione degli strumenti urbanistici preventivi in atto;
- f) l'individuazione e la delimitazione delle aree da sottoporre ad esproprio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature ed impianti pubblici di carattere generale, per l'attuazione dei piani di edilizia economica e popolare e di quelli per l'insediamento produttivo di cui all'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865;
- g) l'indicazione dei termini e delle modalità di presentazione delle richieste di concessione a costruire, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, VI comma della Legge 28 Gennaio 1977, n. 10;

- h) la valutazione delle risorse finanziarie occorrenti per l'acquisizione delle aree e la realizzazione degli interventi pubblici, la programmazione della spesa nell'arco temporale considerato e l'indicazione dei modi per far fronte ad essa.

ART. 11 - Intervento urbanistico preventivo

Nelle zone di espansione, qualunque sia la loro destinazione specifica prevista dal P.R.E. e nelle altre zone di Piano in cui sia prescritto il ricorso ad intervento urbanistico preventivo, l'edificazione è subordinata alla preventiva formazione ed approvazione dello strumento urbanistico di attuazione.

I piani di attuazione del Piano Regolatore di iniziativa pubblica sono:

- a) il piano di zona per l'edilizia economica e popolare (Legge 18 Aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni e art. 24 L.R. **12.4.83 n.18 nel testo vigente**);
- b) il piano di recupero (art. 28 della Legge 5 Agosto 1978, n. 457 e art. 27 L.R. **12.4.83 n.18 nel testo vigente**);
- c) il piano di aree destinate ad insediamenti produttivi (art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865 e art. 25 L.R. **12.4.83 n.18 nel testo vigente**);

Quelli di iniziativa privata sono:

- a) Comparto a progettazione unitaria di cui all'art. 26 L.R. **12.04.83 n.18 nel testo vigente**.

ART. 12 - Piano per l'edilizia residenziale pubblica.

Il piano di zona per l'edilizia pubblica è lo strumento urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica, attraverso cui il Comune mette a disposizione dell'ATER (Azienda Territoriale per l'edilizia residenziale), delle Cooperative a proprietà divisa ed indivisa, degli imprenditori del ramo e dei singoli, con preferenza per i proprietari espropriati, un patrimonio di aree per la realizzazione rispettivamente di edilizia sovvenzionata, convenzionata ed agevolata.

Il Piano (nel nostro caso Comparto) ha valore di Piano Particolareggiato ed è disciplinato dalle leggi 18 aprile 1962, n°167 e 22 ottobre 1971, n° 865 e successive modificazioni ed integrazioni. Il contenuto, le procedure e le modalità di approvazione sono specificati nell'art. 24 della L.R. **12.4.83 n.18 nel testo vigente**. Le aree comprese nel Piano (Comparto), acquisite dal Comune, sono concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà, queste ultime in misura non inferiore al 20% e non superiore al 40%, in termini volumetrici, delle aree destinate all'edificazione residenziale comprese nel Piano (Comparto).

In relazione agli interventi, tra Comune ed assegnatari deve intercorrere la stipula di una convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865.

L'attuazione del Piano (Comparto) è articolata secondo programmi pluriennali specifici (art. 38, Legge 865 e successive modificazioni ed integrazioni) da inserire nei programmi pluriennali generali di attuazione del P.R.E., se adottati dal Comune, di cui al precedente art. 9 delle presenti norme.

ART. 13 - Piano di recupero - P.R.

Costituisce, ai sensi dell'art. 28 della Legge 5 Agosto 1978, n. 457, all'interno delle zone di recupero individuate nell'ambito degli strumenti urbanistici, il Piano attuativo con cui viene disciplinato il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.

Il contenuto, le procedure e le modalità di approvazione sono specificati negli art. 27 e 29 della L.R. **12.4.83 n.18 nel testo vigente.**

L'ambito di riferimento del P.R. è delimitato, con delibera del Consiglio Comunale sottoposta a controllo di cui all'art. 59 della Legge 10 Febbraio 1953, n. 62, all'interno della zona di recupero.

Il Comune può, in caso d'inerzia dei proprietari delle unità minime di intervento individuate dal P.R., previa diffida, intervenire ricorrendo all'esproprio, ovvero, coattivamente, tramite occupazione temporanea e rivalsa delle spese sostenute nei confronti dei proprietari.

La diffida può essere effettuata solo una volta, decorso il di di scadenza del programma pluriennale di attuazione nel quale il piano di recupero approvato è stato incluso.

Gli interventi di recupero ammessi nel P.R. sono definiti nell'art. 30 della Legge Regionale **12.4.83 n.18 nel testo vigente.**

ART. 14 - Piano aree per insediamenti produttivi - P.I.P.

Ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971 n. 865, il Comune può attuare le previsioni generali di P.R.E. predisponendo, previa autorizzazione regionale, qualora non siano previsti dal Q.R.R. e dal P.T., piani delle aree per insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico.

Il contenuto, le procedure e le modalità di approvazione sono specificati nell'art. 25 della L.R. **12.4.83 n.18 nel testo vigente.**

Le aree comprese nel P.I.P. sono espropriate ed utilizzate in misura non superiore al 50% mediante la cessione in proprietà, per la rimanente parte mediante la concessione del diritto di superficie.

Il P.I.P. ha il valore di piano particolareggiato di esecuzione ed ha efficacia per 10 anni a partire dalla sua approvazione.

È altresì facoltà del Comune approntare piani per gli insediamenti produttivi aventi comunque valore di piano particolareggiato, indipendentemente dall'applicazione del disposto dell'art. 27/865.

ART. 15 - Comparto a progettazione unitaria.

Rappresenta l'unità di intervento urbanistico, graficamente individuato nelle planimetrie di P.R.E., costituita dalla superficie territoriale che comprende le superfici fondiarie e le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ove, per esigenze di interventi unitari nonché per una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati, si

impone il ricorso alla progettazione unitaria planovolumetrica di cui all'art. 26 della Legge Regionale **12.4.83 n.18 nel testo vigente**.

È altresì obbligatoria la formazione del comparto, ove non prevista la lottizzazione convenzionata, per ogni iniziativa che comporti nei suoli edificabili la divisione in più lotti di una proprietà fondiaria e/o la realizzazione di una pluralità di edifici, anche unifamiliari, interessanti una superficie superiore ad un ettaro ed una volumetria superiore a 10000 mc. La formazione del comparto è altresì necessaria per la predisposizione di nuove opere di urbanizzazioni primarie e secondarie.

In tal caso, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la cessione al Comune delle relative aree saranno assunte a cura e spese dei privati facenti parte del comparto, con apposito atto d'obbligo o convenzione.

Il rilascio delle singole concessioni è subordinato alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità ed i tempi specificati nell'atto d'obbligo o nella convenzione.

Nel caso di una eccessiva polverizzazione delle proprietà interessate è facoltà del Consiglio Comunale, ferma restando l'equa ripartizione degli oneri e dei benefici, individuare sub comparti nell'ambito dei comparti previsti nelle tavole di P.R.E.

ART. 16 - Intervento edilizio diretto.

Rappresenta lo strumento ordinario di intervento in tutte le zone del territorio Comunale ove esistono le opere di urbanizzazione primaria e non è previsto il ricorso all'intervento urbanistico preventivo, nonché nelle zone agricole.

Si attua previo rilascio del *Permesso Di Costruire*, ai sensi delle vigenti Leggi e sulla base di progetti edilizi riguardanti singoli edifici.

Il Permesso Di Costruire, ad eccezione dei casi previsti dall'art. 9 della Legge 28 Gennaio 1977, n. 10, comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

A scomputo totale o parziale della quota di contributo commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

In caso di intervento convenzionato ai sensi degli artt. 7 ed 8 della citata legge, il contributo si riduce alla sola quota commisurata agli oneri di urbanizzazione.

Le aree destinate alla viabilità, individuate nelle tavole di P.R.E., qualora vengano cedute gratuitamente al Comune ed attrezzate secondo modalità e garanzie stabilite da apposita convenzione o atto d'obbligo sono assimilabili a superficie fondiaria con *IF (Indice di Utilizzazione Fondiaria)* pari ad 1/2 dell'indice del lotto cedente.

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di

quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

Nelle zone del P.R.E. ove è previsto il ricorso all'intervento urbanistico preventivo, in attesa della formazione ed approvazione del piano attuativo, sono consentiti interventi edilizi diretti sui fabbricati esistenti del tipo di quelli previsti dall'art. 9 della Legge 28 Gennaio 1977, n. 10, in quanto e nei limiti ammessi dalle presenti norme.

ART. 17 - Interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si articolano nelle seguenti categorie:

- a) **ordinaria manutenzione**: riparazione, rinnovamento e sostituzione senza modifica di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne; riparazione e rifacimento di infissi interni; pavimentazioni interne, intonaci e rivestimenti interni; riparazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione e la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- b) **straordinaria manutenzione**: tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o altri rivestimenti esterni; parziali interventi di consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne; parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali -architravi, solai, coperture- senza che ciò comporti variazioni delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse; demolizioni con spostamenti di tramezzi divisorii non portanti; destinazione o riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici; rifacimento degli elementi architettonici esterni -inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, ecc.- purché senza cambiamenti di dimensioni e di disegno.

È comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione qualsiasi modifica: della forma e della posizione delle aperture esterne; della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe; del tipo e della pendenza delle coperture.

L'Amministrazione Comunale può richiedere, nell'ambito della straordinaria manutenzione, l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiuntivi al fabbricato originario;

- c) **restauro conservativo**: consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali e orizzontali, fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi; consolidamento e risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e, solo in caso di provata necessità, con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi, sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture con sostituzione della grande e piccola orditura con quote e materiali identici a quelli originari; demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato; riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni ed interni con materiali,

forme e tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne; demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti: realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnici e delle relative canalizzazioni di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristino l'organizzazione tipologica originaria;

- d) **risanamento igienico ed edilizio**: lavori occorrenti per adeguare il fabbricato agli standards 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 corti o spazi interni anche se comuni a più proprietà.

Nell'ambito degli interventi di risanamento è compresa la demolizione di superfetazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti, anche se a suo tempo autorizzate, che alterino il fabbricato e contribuiscano al suo degrado edilizio, igienico, sociale; è compresa, inoltre, la sistemazione delle aree libere al servizio delle unità immobiliari;

- e) **ristrutturazione edilizia**: lavori finalizzati a nuove organizzazioni distributive, igieniche, funzionali non rientranti nelle precedenti categorie e che riguardano parziali trasformazioni esistenti.

Sono ammessi:

- Aumenti della SU interna al perimetro murario preesistente, in misura non superiore al 10% della SU stessa;
- Modifiche parziali delle coperture purché restino immutate le pendenze medie, le superfici utili, il numero dei piani e l'altezza massima di ciascun fronte;
- Aumenti della superficie utile degli edifici precisati negli elaborati di piano.

Gli interventi di ristrutturazione dovranno, comunque, garantire l'adeguamento agli standards igienici ed edilizi;

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

Potrà essere consentita la demolizione e ricostruzione di singoli edifici qualora la struttura esistente sia di accertata inidoneità statica e non sia recuperabile con interventi di consolidamento. In caso di ricostruzione, la stessa dovrà avvenire secondo le indicazioni delle presenti norme.

2. Gli interventi sul patrimonio urbanistico sono quelli relativi alla ristrutturazione urbanistica, 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.

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

TITOLO III **PREVISIONI DI P.R.E.**

ART. 18 - Divisione in zone del territorio comunale.

Il territorio comunale è suddiviso in zone urbanistiche, come risulta dalle planimetrie di P.R.E., nelle quali si applica la disciplina generale e particolare delle seguenti norme tecniche di attuazione.

Le zone sono così classificate:

zona A Insediamenti di antica formazione

zona B Ristrutturazione e completamento

zona C Espansione residenziale

zona D Insediamenti Produttivi

zona E Agricola

zona F Attrezzature ed impianti di interesse generale.

Tutte le zone sono articolate in sottozone ed indicate nelle planimetrie di P.R.E. mediante differenti campiture.

ART. 19 - Zona A – Insediamenti di antica formazione

Interessano il vecchio nucleo urbano del Capoluogo (**Zona A1**), gli antichi borghi rurali di Ronzano, Castagna Vecchia, Villa Salsa, Villa Ruzzi, Villa Chiavoni e Villa Scaricasale (**Zona A2**) e agli edifici e complessi di valore storico-monumentale e con elementi di pregio (**Zona A3**).

Negli elaborati del P.R.E sono state individuate, con apposita perimetrazione e/o campitura, il *Centro Storico del Capoluogo*, i *Borghi Rurali* e i *singoli edifici di interesse storico-monumentale*.

Ai sensi dell'art. 27 comma 1 e comma 3 della Legge n° 457/78, la perimetrazione di cui sopra ha valore di individuazione delle zone ove, per le condizioni di degrado (Art. 28 L.R. n° 18/83 e ss.mm. e ii.), si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché di "ambito e/o area" per il quale il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero.

Determinandosi, quindi, una coincidenza tra zona di degrado e ambiti di intervento, il P.R.E. contiene, per le zone definite, la individuazione delle unità minime di intervento e le relative prescrizioni e previsioni configurandosi come Piano di Recupero (art.27 L.R 18/83').

Nelle zone sopra descritte, individuate nelle tavole del P.R.E., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) - residenza;
- b) - servizi sociali;
- c) - istituzioni pubbliche, statali e rappresentative;

- d) - sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali;
- e) - strutture sanitarie;
- f) - attrezzature a carattere religioso e oratoriale;
- g) - commercio al dettaglio (negozi), attività di ristoro, pubblici esercizi;
- h) - uffici pubblici e privati, studi professionali;
- i) - garages di uso pubblico e privato;
- l) - artigianato di servizio (parrucchiere barbiere, sartorie, ecc.); nonché attività artigianali, limitatamente al mantenimento delle superfici esistenti alla data di adozione, con esclusione di quelle con lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose, maleodoranti e comunque incompatibili con il carattere residenziale della zona perimetrata.

Sono comunque da escludersi e da eliminarsi:

- a) - attività di commercio all'ingrosso di ogni genere;
- b) – attività di commercio di media e grande distribuzione;
- b) - depositi e negozi necessitanti di mezzi di trasporto pesanti;
- c) - attività di allevamento, anche ad uso domestico, quali stalle, scuderie, porcilaie, pollai ecc. ed ogni altra simile attività nei casi in cui risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

– **La dimensione massima degli esercizi commerciali nell'ambito della Zona non può eccedere i 150 mq. Restano fermi tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi, inoltre l'insediamento delle attività di vendita al dettaglio su aree private in sede fissa, è consentito nel rispetto del D,Lgs 114/98 e subordinato agli indirizzi programmatici e ai criteri dettati dalla L.R. 62/1999 nel testo vigente.**

ART. 19.1. - Zona "A1" Centro Storico Capoluogo.

Interessa il vecchio nucleo urbano di Castel Castagna Capoluogo. Ogni intervento edilizio è regolato dal "*Piano di Recupero*" approvato dal Consiglio Comunale e forma parte integrante del P.R.E. e delle N.T.A. allegate.

Per quanto attiene i criteri di intervento gli stessi sono riportati nel *Piano di Recupero* sopra menzionato.

ART. 19.2. - Zona "A2" Borghi Rurali di antica formazione.

Interessa i vecchi nuclei urbani di Ronzano, Castagna Vecchia, Villa Salsa, Villa Ruzzi, Villa Chiavoni e Villa Scaricatale. In questi centri, così come perimetrali nelle tavole allegate al P.R.E., trattandosi di borghi rurali caratteristici, più che di veri e propri centri storici, possono essere realizzati nuovi interventi sulle aree libere, nei limiti delle densità fondiari medie esistenti e purché siano perfettamente in sintonia con le caratteristiche architettoniche e morfologiche del borgo.

Per quanto attiene i criteri di intervento, in considerazione del periodo di validità del P.R.E. (dieci anni), l'attuazione delle previsioni all'interno delle zone perimetrata, avviene per unità minima di intervento cioè per singole unità immobiliari (alloggio, bottega, laboratorio, ecc..) o

più unità immobiliari costituenti un organismo edilizio unitario e secondo le seguenti metodologie e/o metodi di intervento:

- Manutenzione,
- Ristrutturazione,
- Demolizione e ricostruzione,
- Completamento funzionale,
- Restauro conservativo,

articolati in sub-interventi di seguito descritti.

A) MANUTENZIONE

Riguarda tutti gli edifici ed è volto al contenimento del degrado, all'adeguamento tecnico ed alla manutenzione di tutti gli organismi costruttivi.

Gli interventi ammessi sono:

A1) Lavori di manutenzione ordinaria

I lavori di ordinaria manutenzione sono eseguibili previa richiesta di autorizzazione nei modi previsti dal Regolamento Edilizio (descrizione delle opere da eseguirsi, dei materiali usati, l'indicazione dell'immobile oggetto dei lavori, documentazione fotografica ecc..).

Nei casi previsti dall'art. 26 della legge n° 47/85 occorre una relazione di asseveramento a firma di un professionista abilitato, ai sensi della citata legge.

I lavori previsti sono le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture delle costruzioni, opere non strutturali indispensabili per mantenere la costruzione stessa in efficienza fisica e per adeguare o eventualmente integrare gli impianti tecnologici esistenti.

Gli impianti tecnologici presi in considerazione sono:

impianti idraulici, di riscaldamento, elettrici, di ventilazione e di gas.

Nell'ambito dei lavori di manutenzione ordinaria sono consentiti tutti gli interventi all'interno delle unità immobiliari sotto elencati:

- riparazioni e rifacimento di pavimenti e rivestimenti;
- riparazioni e rifacimenti di intonaci e tinteggiature;
- riparazioni e sostituzioni di infissi e serramenti;
- rinnovo di servizi igienico-sanitari;
- opere rivolte all'eliminazione di fenomeni di umidità;
- eliminazione di fenomeni causati da carente coibentazione termica ed acustica;
- installazione di canne fumarie e realizzazione dei relativi comignoli.

All'esterno delle unità immobiliari sono consentite le sole riparazioni, con parziale sostituzione di materiali simili agli originali, di:

- manti di copertura e pavimentazioni delle coperture piane;
- pavimentazione di cortili e cavedi;
- pavimentazione di scale, ballatoi e simili;
- grondaie e pluviali in genere;
- recinzioni, parapetti e simili.

A2) Lavori di straordinaria manutenzione

Sono eseguibili previa autorizzazione richiesta nei modi previsti dal Regolamento

Edilizio.

Sono da considerarsi lavori di straordinaria manutenzione gli interventi che, su singole unità immobiliari o su interi o porzioni di fabbricati, intendono ridare efficacia fisica, funzionale e tecnologica all'immobile purché **siano escluse** alterazioni dei volumi e delle superfici, modifiche della forma e delle dimensioni delle aperture ed in generale dei prospetti. Nell'ambito della manutenzione straordinaria sono da assentire tutti gli interventi che, all'esterno dei fabbricati o delle singole unità immobiliari, attengano a:

- tinteggiatura e/o pulitura delle facciate;
- ripristino o rifacimento di intonaci;
- intervento e risanamento delle strutture verticali senza alterazione dei volumi e delle superfici;
- interventi di consolidamento e risanamento delle strutture orizzontali quali solai e coperture senza variazione delle quote di imposta e delle pendenze mantenendo inalterata la geometria esistente.

È ammesso per le strutture portanti l'impiego di materiali diversi da quelli originali o tradizionali in caso di inefficienza degli stessi.

Nei lavori di straordinaria manutenzione sono compresi i lavori di ordinaria manutenzione.

B) - RISTRUTTURAZIONE

Riguarda quegli edifici ai quali si vuole restituire e/o dare una nuova funzionalità tipologica, l'adeguamento igienico sanitario e la riorganizzazione distributiva dell'organismo stesso.

Gli interventi ammessi sono:

B1) Ristrutturazione di tipo "A"

Sono eseguibili previo rilascio del *Permesso di Costruire* da richiedersi nei modi previsti dal Regolamento Edilizio. Sono comunque compresi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e riguarda i lavori occorrenti per adeguare il fabbricato o l'unità immobiliare agli standards igienici ed edilizi correnti, conservando, la organizzazione tipologica, la superficie utile ed il volume esistente.

Non si considera aumento di volume l'intervento tendente all'adeguamento delle altezze dei vani effettivamente abitati, a quelli minimi di legge purché si mantenga inalterata la superficie utile.

Nell'ambito degli interventi è compresa la demolizione di superfetazioni anche se a suo tempo autorizzate.

Sono altresì da considerarsi come interventi di ristrutturazione di tipo "A" gli interventi che propongono la conservazione delle unità minime di intervento mantenendo le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali, migliorando tuttavia la funzionalità complessiva anche attraverso la riorganizzazione distributiva e la fusione o la scissione di unità immobiliari. Al fine di adeguare i rapporti di illuminazione e ventilazione dei vani sia alle norme in materia sia alle nuove distribuzioni interna degli edifici, è ammessa l'apertura, la chiusura e l'adeguamento di porte e finestre e di conseguenza la modifica di prospetti e facciate.

Sono ammessi, inoltre, interventi per il rifacimento delle coperture finalizzate al

miglioramento e alla razionalizzazione delle stesse, modificandone anche la forma geometrica e la sagoma, senza aumenti di volumi e senza modificare la destinazione d'uso degli ambienti sottotetto.

Nella categoria in esame sono compresi i lavori di consolidamento e risanamento delle strutture portanti, verticali e orizzontali, fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote (se non nei casi previsti di adeguamento igienico) e delle dimensioni originarie.

Sono ammessi i lavori per il consolidamento di fondazioni attraverso sottofondazioni o iniezioni di cemento ecc..

B2) Ristrutturazione di tipo "B"

Sono eseguibili previo rilascio del *Permesso di Costruire* da richiedersi nei modi previsti, allegando alla domanda accurata ed idonea documentazione fotografica; sono comunque compresi gli interventi previsti per le categorie precedenti.

I lavori riguardano edifici o porzioni di essi in condizioni statiche ed igieniche precarie per cui sono finalizzati al ripristino ed alla creazione di nuove organizzazioni distributive, igieniche e funzionali, non rientranti nelle categorie precedenti.

I lavori debbono prevedere un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente ma che conservi le sagome, il numero di piani e le altezze dell'edificio esistente.

Nel caso che le altezze dei piani abitabili non siano in regola con gli standards edilizi, analogamente alla ristrutturazione di **tipo "A"**, possono essere variate le altezze di piano, e quindi l'altezza totale, fino a garantire il soddisfacimento degli standards. Dovrà in ogni caso essere rispettata la posizione reciproca tra gli edifici.

La struttura portante dovrà essere resa perfettamente idonea anche con parziali demolizioni dell'esistente e successive ricostruzioni, conservando le forme preesistenti.

C) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Riguarda gli edifici dichiaratamente pericolanti e/o inutilizzabili ed è volto alla esecuzione di nuovi organismi edili surrogati da quelli completamente fatiscenti o crollati anche parzialmente, alla demolizione di strutture impeditive della valorizzazione dei centri abitati e di innovazione urbana.

Gli interventi previsti sono:

C1) Demolizioni

Si intende la demolizione totale dei fabbricati dichiaratamente pericolanti e/o inutilizzabili.

La demolizione può essere anche finalizzata all'ottenimento della disponibilità di aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione in funzione della ristrutturazione urbanistica.

L'esecuzione dei lavori subordinata al rilascio del *Permesso Di Costruire* da richiedersi nei modi previsti, allegando alla domanda accurata ed idonea documentazione fotografica.

Potrà essere consentita la demolizione di singoli o più edifici nel caso che la struttura sia di accertata inidoneità statica e non sia possibile nessun intervento, tecnicamente valido, di consolidamento e ristrutturazione.

In tal caso alla domanda del *Permesso Di Costruire* dovrà essere allegata una relazione

redatta da un tecnico abilitato, in forma giurata, attestante l'inidoneità statica.

Non sarà ammessa la ricostruzione se non nelle modalità e nei limiti specificati nel successivo paragrafo.

Non potrà procedersi all'esame dell'istanza se non corredata da una relazione dell'ufficio tecnico comunale di accertamento e verifica dello stato di fatto sulla base di sopralluoghi e della relazione predisposta dal tecnico incaricato di cui sopra.

C2) Ricostruzione

I lavori di ricostruzione sono eseguibili previo rilascio del *Permesso Di Costruire* da richiedersi nei modi previsti, allegando alla domanda accurata ed idonea documentazione fotografica.

Riguarda sia gli edifici fatiscenti o crollati, anche parzialmente, sia gli edifici giudicati inidonei ai sensi e nei modi del paragrafo precedente.

I lavori devono riguardare le unità minime di intervento e debbono avvenire nel rispetto assoluto della sagoma d'ingombro dell'edificio esistente, del volume esistente, delle altezze originarie sia di piano che totali (ad esclusione dei casi di adeguamento delle altezze ai fini igienici come previsto nella ristrutturazione di tipo "A" e "B").

Va anche curato l'aspetto inteso come insieme delle parti esterne dell'edificio che hanno relazione sia con le caratteristiche architettoniche sia con le esigenze prospettiche e di decoro ambientale dello spazio urbano in cui l'edificio preesistente era inserito.

Nella ricostruzione, nei limiti e nel rispetto di quanto sopra detto, devono essere previste quelle opere che permettono l'adeguamento agli standards edilizi ed igienici attuali.

All'uopo possono essere usati anche materiali diversi dai tradizionali per le strutture sia di fondazione che in elevazione (strutture orizzontali e verticali).

D) COMPLETAMENTO FUNZIONALE

Riguarda, sopraelevazioni, ampliamenti incompiuti o/e nuove edificazioni. I lavori devono essere finalizzati:

- Alla ridefinizione di un assetto urbano più armonico con il tessuto esistente mediante l'insieme sistematico di interventi edilizi.
- Alla ultimazione di tutte le finiture esterne, alla sistemazione a terra e di tutti i lavori interni.

Gli interventi previsti sono:

D1) Completamento funzionale

Qualora non si dispone di un progetto approvato le categorie di lavoro necessarie all'ultimazione dovranno essere opportunamente approvate dal Comune, nel rispetto delle leggi vigenti, previa presentazione del progetto di ultimazione, nei modi previsti, corredata da accurata ed idonea documentazione fotografica.

I casi riscontrabili sul territorio sono:

- a) edifici in condizioni statiche ed igieniche precarie o/e buone nel caso di sopraelevazione e/o ampliamento incompiuto;

- b) aree interessate a nuove costruzioni o/e ampliamenti di edifici esistenti.

Nella categoria di lavori previsti nel presente articolo sono ammessi interventi di ristrutturazione di tipo "B" per l'adeguamento statico delle strutture esistenti al fine di superare la caoticità e la casualità che si sono determinate con interventi spontanei che quasi mai rispondono a requisiti di staticità.

Gli interventi ammessi, come precedentemente definiti, sono:

- lavori di ordinaria manutenzione;
- lavori di straordinaria manutenzione;
- ristrutturazione di tipo "A";
- ristrutturazione di tipo "B";
- completamento funzionale;

Gli interventi potranno essere eseguiti previa richiesta del *Permesso Di Costruire* o di *Segnalazione*, a seconda delle categorie di lavoro previste, nei modi stabiliti allegando alla domanda accurata ed idonea documentazione fotografica.

Le aree libere non edificate, all'interno della zona, debbono essere recintate ed e' fatto obbligo, al proprietario o al conduttore del fondo, di tenerle pulite da vegetazione spontanea ed incontrollata e da materiali depositati di qualsiasi genere quando ciò è in contrasto con il decoro e il carattere residenziale della zona.

Nelle aree dove è prevista l'edificabilità e/o l'ampliamento, il tutto dovrà avvenire secondo le disposizioni indicate nelle presenti norme.

E) RESTAURO CONSERVATIVO

Riguarda edifici di particolare pregio artistico e storico opportunamente individuati e/o classificati; gli interventi sono finalizzati alla conservazione dell'organismo edilizio anche attraverso un insieme sistematico di opere e sono eseguibili previo rilascio del *Permesso Di Costruire* corredato di accurata documentazione fotografica, particolari costruttivi dell'esistente e relazione tecnico-storica.

Gli interventi previsti sono:

E1) Restauro conservativo

Riguarda lavori di consolidamento e risanamento delle strutture portanti verticali e orizzontali fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote e delle dimensioni originarie e, solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo, con materiali diversi ; consolidamento e risanamento di scale e rampe senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, dei materiali dei gradini e sottogradini e, solo in caso di provata necessità con l'aggiunta entro tali limiti di elementi di rinforzo con materiali diversi, sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimenti di tetti e coperture (grande e piccola orditura) con quote e materiali identici a quelli originari; demolizioni di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionale e tipologiche del fabbricato; riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni e interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari e senza modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne; demolizioni di tramezzi divisorii interni non portanti ; realizzazione di servizi igienici, di

impianti tecnici e delle relative canalizzazioni di piccole modifiche distributive interne che non alterino o che ripristino l'organizzazione tipologica originaria.

ART. 19.3. - Zona "A3" Edifici e complessi sparsi di valore storico-monumentale e con elementi di pregio.

Interessa gli edifici sparsi di interesse storico-monumentale e/o con elementi di pregio. Questi edifici, così come individuati nelle tavole allegate al P.R.E., sono fabbricati meritevoli di valorizzazione, recupero e conservazione e possono subire interventi edilizi purché realizzati in sintonia con le caratteristiche architettoniche e morfologiche esistenti.

Per quanto attiene i criteri di intervento, sugli edifici gli stessi avvengono per unità minima di intervento cioè per singole unità immobiliari (alloggio, bottega, laboratorio, ecc..) o più unità immobiliari costituenti un organismo edilizio unitario e secondo le metodologie e/o metodi di intervento previsti per la **Zona A2**

ART. 19.4. – Norme e prescrizioni di carattere generale.

Tutti gli interventi ricadenti nelle "Zone -A-" dovranno altresì ottemperare alle sottoelencate prescrizioni:

A) Le murature esterne a "mattoni e/o pietra a faccia vista" dovranno osservare le tipologie di esecuzione ricorrenti nella zona (tipo di posa, di malte, di profilature, di piattabande, di archivolti ecc.).

B) Gli intonaci esterni dovranno essere del tipo rustico e fratazzato (es: calce spenta e/o idrata e sabbia, malta bastarda di calce grassa sabbia e cemento pozzolanico) o del tipo a "mezzo stucco" (intonaco grezzo con malta fine di calce spenta e pozzolana e sovrastante strato di malta per stucchi).

Sono **vietati** gli intonaci "plastici".

C) Le tinteggiature esterne dovranno eseguirsi con stucchi a base di legante idraulico, calce idrata, sabbia silicea, terre colorate (es: le algaliti).

Sono **vietate** le tinte a base di smalti murali resino-plastici.

Le coloriture esterne dovranno essere a tinte tenue e ci si dovrà riferire alla campionatura depositata c/o l'Ufficio Tecnico del Comune, in base alle indicazioni riportate sulle tavole del Piano secondo la tabella piano colore;

D) Per quanto attiene altri elementi costruttivi (ringhiere balconi, discendenti e grondaie, scale esterne, soglie e zoccolature, infissi esterni, comignoli, tetti di copertura, ecc.) si farà sempre riferimento al Regolamento Edilizio che è parte integrante delle presenti Norme.

Sono comunque **vietati**:

- gli infissi in alluminio e/o ferro o PVC (*esclusi quelli con finitura tipo legno*);
- le tapparelle in PVC o legno;
- le grondaie e discendenti in PVC o eternit;

- gli elementi aggettanti in c.l.s;
- serrande in ferro o alluminio;
- i rivestimenti in pietra naturale levigate;
- le insegne a "bandiera";
- le tende aggettanti;
- le chiusure anche con soli infissi di portici e logge;

Vanno altresì conservati, recuperati e restaurati tutti quegli elementi architettonici, scultorei e decorativi che rappresentano la testimonianza storica (archi in mattoni o pietra naturale, piattabande, davanzali, fregi architettonici, ringhiere in ferro battuto, rosoni, architravi in pietra ecc..).

ART. 20 - Zona B – Residenziale di Ristrutturazione e Completamento.

Comprende aree urbanizzate, totalmente o parzialmente edificate.

In tali zone è predominante la presenza di edifici singoli mono o plurifamiliari, che hanno già definito l'assetto complessivo delle località stesse con destinazione residenziale e attività varie di servizio, complementari alla residenza.

Le aree ricadenti nella zona **B** sono state suddivise in 3 sottozone: **B1 - B2 e B3** per le quali valgono gli indici ed i parametri urbanistici indicati per ogni sottozona:

1. Residenziale di ristrutturazione e completamento "**B1**" – **Capoluogo**;
2. Residenziale di ristrutturazione e completamento "**B2**" – **S. Maria**
3. Residenziale di ristrutturazione e completamento "**B3**" – **Frazioni**.

Le destinazioni d'uso consentite nella zona B sono le seguenti:

- a) Residenza;
 - b) Servizi sociali;
 - c) Istituzioni pubbliche, statali e rappresentative;
 - d) Sedi di associazioni politiche, sindacali e culturali;
 - e) Strutture sanitarie;
 - f) Attrezzature a carattere religioso, oratoriale e culturale;
 - g) Attrezzature di servizio complementari alla residenza compresi alberghi, bar, ristoranti;
 - h) Uffici pubblici e privati, studi professionali;
 - i) Edifici per lo spettacolo;
 - j) Commercio al dettaglio;
 - k) Garages di uso pubblico e privato;
 - l) Artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque non compatibili con la residenza.
- Eventuali destinazioni d'uso presenti prima dell'adozione del P.R.E. in contrasto con quelle ammesse, possono essere conservate e/o ristrutturate purché non producano rifiuti liquidi e/o

gassosi nocivi, rumori e odori molesti, non compatibili in un ambiente prevalentemente residenziale.

- **La dimensione massima degli esercizi commerciali (esercizi di vicinato) nell'ambito della Zona non può eccedere i 150 mq. Restano fermi tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi, inoltre l'insediamento delle attività di vendita su aree private in sede fissa, è consentito nel rispetto del D,Lgs 114/98 e subordinato agli indirizzi programmatici e ai criteri dettati dalla L.R. 62/1999 nel testo vigente.**

Gli interventi possono avvenire per singola proprietà oppure unitariamente ed estesi a più proprietà limitrofe quando si vuole rideterminare un nuovo organismo edilizio e particellare, inoltre, è consentito l'accorpamento dei volumi e la costruzione in aderenza fino ad un fronte massimo di ml 50,00.

È ammesso inoltre, previo consenso del proprietario confinante, la costruzione a confine o a distanza inferiore di quella stabilita dai confini di proprietà, resta ferma comunque la distanza di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Pertanto il confinante deve assumere tale impegno per sé e successori nelle forme stabilite dalla legge.

Negli edifici esistenti, sprovvisti di autorimesse è consentito per ogni alloggio la costruzione di un box per posto macchina delle dimensioni massime di mt. 3,50 x 5,50 x 2,40 di altezza fuori terra, nella parte posteriore all'edificio in aderenza col confinante previa autorizzazione a norma di legge di quest'ultimo e in deroga alla distanza tra edifici.

In considerazione, tuttavia, della particolare tessitura urbana comune alle tre sottozone (B1, B2 e B3), al fine di conservare il carattere urbanistico ormai consolidato valgono, in via generale, le seguenti norme:

- a) Le superfici destinate a negozi di prima necessità e ad attrezzature di servizio della residenza, compresi ambulatori, studi ed attrezzature professionali, nonché le superfici destinate ad artigianato di servizio non sono computabili, ai fini della determinazione della Se complessiva purché non eccedano i 30 mq. sui 100 mq. strettamente residenziali. (Sr)
Qualora detta quantità dovesse essere superata, la parte di superficie edificabile eccedente verrà computata nel calcolo complessivo della Se di progetto con l'applicazione degli indici di zona;
- b) è consentita la sopraelevazione fino a 2 piani e per un'altezza non superiore a ml. 7.50 di tutti gli edifici monopiano, in deroga agli indici di *Edificabilità Fondiaria* (IF) indicati per ciascuna sottozona di appartenenza, a condizione che, ad opera compiuta, la Se complessiva non superi mq 250 e che vengano realizzati spazi per il parcheggio così come indicato all'art. 3 punto h).

Gli interventi edificatori consentiti sono: demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, e sono regolati, nelle tre diverse sottozone, dai seguenti parametri edilizi.

Art. 20.1. - Zona B1 – Residenziale di Ristrutturazione e Completamento – Capoluogo -.

Interessa aree urbanizzate del Capoluogo in cui l'impianto urbano e la polverizzazione delle proprietà consigliano il ricorso all'intervento diretto oltre che con comparti a progettazione unitaria ex art. 26 della legge **12.4.83 n.18 nel testo vigente.**

In tale zona gli interventi consentiti sono regolati dai seguenti parametri:

Superficie lotto minimo	SF	300 mq
Indice di utilizzazione fondiaria	IF	0,70 mq/mq
Visuale libera	VI	0,50 m/m
Indice di copertura	IC	40% della <i>Superficie Fondiaria (SF)</i>
Altezza massima edifici	H	10,50 ml
Numero massimo dei piani fuori terra	NP	3
Distanza dai confini	Dc	5,00 ml
Distanza dagli edifici	Df	10,00 ml
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M.2.4.1968
Distanza dai confini urbanistici	Du	5,00 ml
Parcheggio minimo	P	mq 30 per ogni 100 mq su Se
Superficie permeabile	SP	50% della superficie scoperta

La distanza dai confini urbanistici che riguardano fasce di rispetto stradale e aree agricole è ridotta a mt. 0,00.

In caso di accorpamenti e di soluzioni architettoniche unitarie interessanti almeno tre proprietà, con un minimo di 1200 mq, nonché in caso di attuazione del P.R.E. per comparti a progettazione unitaria, l'indice di utilizzazione fondiaria (If) è elevato a 0,85 mq/mq.

Art. 20.2. - Zona B2 – Residenziale di Ristrutturazione e Completamento – S.Maria -.

Interessa le zone residenziali delle frazioni in via di completamento, sufficientemente dotate di opere di urbanizzazione.

Nella sottozona B2 il piano si attua per intervento diretto oltre che con comparti a progettazione unitaria ex art. 26 della legge **12.4.83 n.18 nel testo vigente.**

In tale zona gli interventi consentiti sono regolati dai seguenti parametri:

Superficie lotto minimo	SF	500 mq
Indice di utilizzazione fondiaria	IF	0,50 mq/mq
Visuale libera	VI	0,50 m/m
Indice di copertura	IC	40% della <i>Superficie Fondiaria (SF)</i>
Altezza massima edifici	H	10,50 ml
Numero massimo dei piani fuori terra	NP	3
Distanza dai confini	Dc	5,00 ml
Distanza dagli edifici	Df	10,00 ml
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M.2.4.1968
Distanza dai confini urbanistici	Du	5,00 ml
Parcheggio minimo	P	mq 30 per ogni 100 mq su Se
Superficie permeabile	SP	50% della superficie scoperta

La distanza dai confini urbanistici che riguardano fasce di rispetto stradale e aree agricole è ridotta a mt. 0,00.

In caso di accorpamenti e di soluzioni architettoniche unitarie interessanti almeno tre proprietà, con un minimo di 1200 mq, nonché in caso di attuazione del P.R.E. per comparti a progettazione unitaria, l'indice di utilizzazione fondiaria (If) è elevato a 0,70 mq/mq.

Art. 20.3. - Zona B3 – Residenziale di Ristrutturazione e Completamento – Frazioni -.

Interessa le zone residenziali delle frazioni in via di completamento, sufficientemente dotate di opere di urbanizzazione.

Nella sottozona B3 il piano si attua per intervento diretto oltre che con comparti a progettazione unitaria ex art. 26 della legge **12.4.83 n.18 nel testo vigente**.

In tale zona gli interventi consentiti sono regolati dai seguenti parametri:

Superficie lotto minimo	SF	500 mq
Indice di utilizzazione fondiaria	IF	0,40 mq/mq
Visuale libera	VI	0,50 m/m
Indice di copertura	IC	40% della <i>Superficie Fondiaria</i> (SF)
Altezza massima edifici	H	7,50 ml
Numero massimo dei piani fuori terra	NP	2
Distanza dai confini	Dc	5,00 ml
Distanza dagli edifici	Df	10,00 ml
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M.2.4.1968
Distanza dai confini urbanistici	Du	5,00 ml
Parcheggio minimo	P	mq 30 per ogni 100 mq su Se
Superficie permeabile	SP	50% della superficie scoperta

La distanza dai confini urbanistici che riguardano fasce di rispetto stradale e aree agricole è ridotta a mt. 0,00.

ART. 21 - Zona C - Residenziale di Espansione

È destinata alla formazione di nuovi insediamenti residenziali e riguarda zone inedificate, limitrofe agli insediamenti già esistenti e collegati con gli stessi sia per l'aspetto urbanistico che morfologico e funzionale. In tale zona il Piano si attua mediante intervento unitario nel rispetto delle indicazioni riportate nelle schede specifiche di ciascun comparto.

Nelle zone soggette ad interventi per nuovi insediamenti residenziali, al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati, la realizzazione degli interventi viene attuata mediante *Comparti Edificatori* di cui all'art. 23 della Legge n. 1150/1942 e successive modificazioni, nonché dell'art. 26 della Legge regionale n. 18/1983, tali comparti sono individuati nella cartografia del P.R.E. con una specifica perimetrazione e un numero progressivo corrispondente alle "schede di comparto urbanistico".

Il rilascio del *Permesso Di Costruire* per la realizzazione dei singoli edifici è subordinato alla cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica (verde, parcheggi e viabilità) ed alla assunzione degli obblighi per la esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione secondo le modalità e i tempi specificati nell'atto unilaterale, ovvero nella convenzione, in conformità con le presenti norme e relativi allegati.

All'interno delle zone di nuovo impianto con comparto, sono consentiti anche insediamenti di edilizia convenzionata e/o sovvenzionata, tale tipo di edilizia sarà soggetta a specifica

convenzione con l'Amministrazione Comunale su richiesta del consorzio dei proprietari il quale indicherà sull'intero comparto, i quantitativi e gli edifici interessati da tale edilizia.

Gli interventi sono del tipo diretto, previo convenzionamento con l'Ente Pubblico di cui allo schema allegato alle presenti norme, con l'applicazione degli indici specificatamente riportati; i lotti (unità) minimi di intervento sono quelli indicati nelle "schede di comparto urbanistico"; gli stessi sono accorpabili, allorquando si ravveda la necessità motivata da specifiche esigenze.

La zona a comparto può essere oggetto di modifiche da parte del consorzio di proprietari per quello che riguarda la distribuzione delle aree, pubbliche e/o private, fermo restando le quantità delle stesse.

In tal caso la nuova proposta insediativa sarà sottoposta all'esame dell'Amministrazione comunale che, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, la sottoporrà all'approvazione della Giunta Comunale.

In tali zone è consentita anche l'attuazione parziale mediante sub comparto purché tale attuazione garantisca l'individuazione di spazi pubblici proporzionali alla superficie fondiaria da edificare, ed i lotti dei quale si chiede l'attuazione parziale siano accessibili.

In caso di attuazione di sub comparto (unità minima d'intervento) deve essere, obbligatoriamente, confermata la localizzazione delle aree edificabili e delle aree di cessione, così come l'esatta collocazione dei parcheggi, del verde e della viabilità, come graficizzato nella scheda generale di comparto. La modifica di localizzazione delle aree pubbliche è ammissibile solo nel caso di attuazione dell'intero comparto a progettazione unitaria.

Gli interventi edificatori e gli usi previsti in questa zona, sono così regolati:

- gli interventi edificatori consentiti sono: demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione;
- le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:
 - a) Residenza;
 - b) Servizi sociali;
 - c) Istituzioni pubbliche, statali e rappresentative;
 - d) Sedi di associazioni politiche, sindacali e culturali;
 - e) Strutture sanitarie;
 - f) Attrezzature a carattere religioso, oratoriale e culturale;
 - g) Attrezzature di servizio complementari alla residenza compresi alberghi, bar, ristoranti;
 - h) Uffici pubblici e privati, studi professionali;
 - i) Edifici per lo spettacolo;
 - j) Commercio;
 - k) Garages di uso pubblico e privato;
 - l) Artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque non compatibili con la residenza.

- **La dimensione massima degli esercizi commerciali nell'ambito della Zona non può eccedere i 600 mq. Restano fermi tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi, inoltre l'insediamento delle attività di vendita al dettaglio su aree private in sede fissa, è consentito nel rispetto del D,Lgs 114/98 e subordinato agli indirizzi programmatici e ai criteri dettati dalla L.R. 62/1999 nel testo vigente.**

Sono state individuate due diverse sottozone:

- Residenziale Privata "C1"
- Residenziale di Espansione Pubblica "C2"

Art. 21.1. -Zona C - Residenziale di Espansione Privata

Nelle aree comprese in questa sottozona gli interventi sono del tipo diretto, tramite comparto, con l'applicazione degli indici e parametri riportati in modo specifico nell'apposito elaborato che fa parte integrante del presente articolo. In tale zona gli interventi consentiti sono regolati dai seguenti parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria	IF	0,50 mq/mq
Visuale libera	VI	0,50 m/m
Indice di copertura	IC	40% della <i>Superficie Fondiaria</i> (SF)
Altezza massima edifici	H	7,50 ml
Numero massimo dei piani fuori terra	NP	2
Distanza dai confini	Dc	5,00 ml
Distanza dagli edifici	Df	10,00 ml
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M.2.4.1968
Distanza dai confini urbanistici	Du	5,00 ml
Parcheggio minimo	P	mq 30 per ogni 100 mq su Se
Superficie permeabile	SP	50% della superficie scoperta

Il distacco dai confini urbanistici che riguardano fasce di rispetto stradale e aree agricole è ridotto a mt. 0,00.

La superficie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (con l'esclusione della sede viaria) deve essere uguale a 18 mq ogni 33 mq di Se. L'intervento nelle sottozone è affidato alla iniziativa privata.

Art. 21.2. - Zona C - Residenziale di Espansione Pubblica

Nelle aree comprese in questa sottozona gli interventi sono del tipo diretto, tramite comparto, con l'applicazione degli indici e parametri riportati in modo specifico nell'apposito elaborato che fa parte integrante del presente articolo. In tale zona gli interventi consentiti sono regolati dai seguenti parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria	IF	0,50 mq/mq
Visuale libera	VI	0,50 m/m
Indice di copertura	IC	40% della <i>Superficie Fondiaria</i> (SF)

Altezza massima edifici	H	7,50 ml
Numero massimo dei piani fuori terra	NP	2
Distanza dai confini	Dc	5,00 ml
Distanza dagli edifici	Df	10,00 ml
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M.2.4.1968
Distanza dai confini urbanistici	Du	5,00 ml
Parcheggio minimo	P	mq 30 per ogni 100 mq su Se
Superficie permeabile	SP	50% della superficie scoperta

La superficie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (con l'esclusione della sede viaria) deve essere uguale a 18 mq ogni 33 mq di Se.

Il distacco dai confini urbanistici che riguardano fasce di rispetto stradale e aree agricole è ridotto a mt. 0,00.

L'intervento nelle sottozone è affidato sia alla iniziativa pubblica che privata.

ART. 22 - Zona D - Insediamenti produttivi. (Intervento diretto)

Tali zone comprendono le aree destinate alle attività produttive (industriali, artigianali, commerciali e infrastrutturali). In tali aree è consentita la costruzione di un'abitazione per il custode o per il titolare delle singole aziende.

All'interno di detta zona possono essere localizzate attività commerciali, artigianali o industriali normali o bianche, cioè quelle che non producono fumi, rumori, liquami inquinanti e che comunque non arrecano molestia alla quiete pubblica.

Per le attività artigianali ed industriali, censite come insalubri dal D.M. 12/2/71 in base all'art.216 del T.U. LL.SS., la localizzazione è subordinata all'adozione, su richiesta del Sindaco, di cautele tendenti ad eliminare o a ridurre entro limiti di accettabilità gli effetti nocivi derivanti da scarichi liquidi, gas, vapori o rumori.

Tali cautele, che potranno essere relative all'esercizio di singole aziende o di tipo consortile per più aziende che presentino problemi simili, verranno definite caso per caso dall'Ufficio Tecnico Comunale in collaborazione con le autorità Sanitarie in fase di esame del progetto di richiesta di concessione edilizia.

Oltre alla installazione di apparecchiature strettamente connesse alla funzionalità dello stabilimento, è consentita la realizzazione di: magazzini, silos, rimesse, uffici e sale di esposizione.

In tale zona il piano si attua per intervento diretto in base ai seguenti parametri:

Superficie lotto minimo	SF	1.000 mq
Indice di utilizzazione fondiaria	IF	0,65 mq/mq
Visuale libera	VI	0,50 m/m
Indice di copertura	IC	60% della <i>Superficie Fondiaria</i> (SF)
Altezza massima edifici	Hf	10,50 ml

Numero massimo dei piani fuori terra	NP	2
Distanza dai confini	Dc	½ di Hf con minimo di 5,00 ml dai confini, aumentati a ml 10,00 dai confini urbanistici delle Zone B e C
Distanza dagli edifici	Df	10,00 ml
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M.2.4.1968
Distanza dai confini urbanistici	Du	5,00 ml
Parcheggio minimo	P	m ² 30 per ogni 100 m ² su Se
Superficie permeabile	SP	30% della superficie scoperta

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- laboratori e botteghe artigiane;
- attività di servizio della viabilità, quali autofficine ed autorimesse;
- attività commerciali;
- magazzini e depositi;
- residenze strettamente connesse alle predette destinazioni d'uso.

La dimensione massima degli esercizi commerciali nell'ambito della Zona non può eccedere i 1200 m². Restano fermi tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi, inoltre l'insediamento delle attività di vendita al dettaglio su aree private in sede fissa, è consentito nel rispetto del D.Lgs 114/98 e subordinato agli indirizzi programmatici e ai criteri dettati dalla L.R. 62/1999 nel testo vigente.

ART. 23 - Zona E - Agricola.

Riguarda il territorio extraurbano del Comune destinato all'esercizio dell'attività agricola, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma come salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale. Nella zona sono consentite esclusivamente opere, impianti ed edifici necessari alla conduzione agricola, alla prima trasformazione dei prodotti agricoli, agli allevamenti ed alle residenze che conservino la destinazione agricola dei suoli e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine come meglio specificato nelle diverse sottozone appresso riportate.

Nella zona l'edificazione è attuata attraverso l'intervento diretto e il *Permesso Di Costruire* è rilasciato esclusivamente ai seguenti soggetti od associati:

- proprietari coltivatori diretti;
- proprietari conduttori in economia;
- proprietari concedenti;
- affittuari o soggetti che abbiano acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere.

Ai progetti presentati per richiedere Il *Permesso Di Costruire*, deve essere allegata la documentazione fotografica della zona e dell'eventuale edificio su cui si vuole intervenire, nonché n° 2 sezioni ortogonali del terreno, estese per almeno un raggio di 60 ml. dal luogo dell'intervento.

I fabbricati, in cui si svolgono attività inerenti alla ricettività agrituristica ai sensi dell'art. 73 della legge regionale **12.4.83 n.18 nel testo vigente**, nonché attività connesse con l'utilizzazione turistica, sportiva, ricreativa, non più funzionali alla conduzione del fondo, rilevati e censiti annualmente in apposite schede a seguito di documentata richiesta da parte degli interessati, potranno essere destinati oltre che alla residenza ad attività commerciali, turistico-ricettivo, sportive ed artigianali di servizio.

Gli edifici esistenti nella zona agricola in cui si svolgono regolarmente attività artigianali, commerciali ecc., non espressamente citate fra le destinazioni d'uso consentite nella zona agricola "E", possono conservare le destinazioni d'uso e, su parere del Consiglio Comunale, possono incrementare la superficie esistente fino ad un massimo del 100 %; detto incremento potrà essere consentito esclusivamente per miglioramenti igienico-funzionali ed a condizione che si tratti di attività non moleste ed igienicamente in regola con le norme vigenti.

Possono altresì essere utilizzati ai fini artigianali, commerciali, ricettivi, gli edifici rurali abbandonati o non più funzionali all'uso agricolo purché individuati ai sensi dell'art. 69 e seguenti della L.R. **12.4.83 n.18 nel testo vigente**. A tal proposito il Comune ogni anno aggiorna l'elenco in base alle segnalazioni pervenute. Tali segnalazione devono essere ampiamente documentate e giustificate.

Con lo scopo di preservare e valorizzare i caratteri ambientali e del paesaggio rurale, i nuovi interventi nella "Zona E", dovranno rispettare le seguenti prescrizioni di carattere generale relative alla morfologia degli edifici nonché alle tecniche di realizzazione, scaturenti dall'analisi del patrimonio esistente e dalla legislazione vigente (L.R. **12.4.83 n.18 nel testo vigente**).

Prescrizioni tipologiche e morfologiche

- Gli edifici dovranno essere monofamiliari, ad uno o due piani;
- l'altezza massima, misurata sulla linea di gronda, in nessun caso dovrà essere superiore a ml. 7,50;
- è esclusa qualsiasi soluzione di copertura piana così come sono esclusi gli spioventi in aggetto che sporgano per oltre cm. 80 dall'allineamento prevalente di facciata;
- è ammessa la realizzazione di logge e di porticati ma è tassativamente esclusa la realizzazione di volumi poggianti su pilotis;
- una quota non inferiore a cinque volte la superficie coperta del fabbricato dovrà essere riservata a giardino con piantumazione di specie arboree e arbustive autoctone;
- potranno essere realizzate tettoie, escluse dal computo del volume complessivo, purché appoggiate alla struttura principale per lo stazionamento di non più di due autovetture (6x6 ml).

Prescrizioni tecnologiche

- Nelle costruzioni è prescritto l'impiego di paramenti intonacati o in laterizio ovvero in pietrame locale, anche combinati fra loro;
- è tassativamente escluso l'uso del cemento armato a vista;
- per le recinzioni esterne è ammesso l'uso del cemento armato purché intonacato, sempre che risulti stilisticamente in sintonia con il fabbricato principale. È da preferirsi nell'impasto del conglomerato l'uso di inerte proveniente da materiale di recupero;

- il manto di copertura dovrà essere rigorosamente in coppi e controcoppi di origine locale o tegole alla marsigliese meglio se provenienti da materiale di recupero;
- è consentito, sia per i serramenti che per gli altri elementi accessori esterni, l'uso del metallo purché del tipo verniciato con colori che richiama i serramenti e gli elementi accessori esterni tradizionalmente in uso.

La zona E si divide in quattro sottozone: E1- E2

Art. 23.1 - Zona E1 – Agricola normale.

Comprende la maggior parte del territorio agricolo Comunale ove s'intende conservare e riqualificare l'esercizio dell'agricoltura.

Interventi ammessi: tutti gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti, interventi di demolizione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione.

Usi ammessi:

- Usi agricoli esistenti;
- Interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva, e a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione);
- Interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo (ricoveri per attrezzi e macchinari agricoli, per animali, serre e impianti fissi di protezione dei prodotti, silos e altre opere di stoccaggio, impianti energetici di irrigazione e smaltimento);
- Interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e alla produzione zootecnica con l'esclusione degli allevamenti suinicoli e avicoli;
- Interventi diretti alla realizzazione di residenza strettamente necessaria alla conduzione del fondo;
- Interventi volti alla forestazione produttiva e al taglio colturale;
- Interventi per la realizzazione di ricoveri precari;
- Interventi volti all'ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle;
- Interventi volti alla razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;
- Interventi volti al miglioramento di prati, praterie, pascoli attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione;
- Interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio forestale, riforestazione e difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- Infrastrutture di attrezzamento, fruizione e servizio: percorsi escursionistici, maneggi, attrezzature di rifugio, ristoro e soccorso, parcheggi, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali, impianti sportivi;
- Strutture ricettive, bar, ristoranti, bungalows, insediamenti agrituristici, ostelli ecc.;
- Strade poderali, interpoderali ed extra urbane;
- Elettrodotti, metanodotti, acquedotti, fognature e fosse biologiche, tralicci e antenne, impianti di telecomunicazioni e impianti idroelettrici.

Art. 23.4 - Zona E2 – Agricola a conservazione integrale.

Comprende la zona agricola di rispetto ambientale (alvei dei fiumi), definita come zona agricola in cui esistono particolari problematiche riguardanti la salvaguardia del territorio e dell'ambiente.

Ai fini della tutela e dell'azione di recupero e riqualificazione delle risorse ambientali e del paesaggio, gli alvei dei fiumi sono considerati quali sistemi ambientali e unità di riferimento per l'azione integrata di tutela e riqualificazione.

Detta azione si sostanzia negli interventi necessari per la tutela e la ricostruzione del corso dei fiumi stessi e delle loro sponde, nonché sulla porzione della vegetazione spontanea e dell'eventuale fauna che la caratterizza.

Sono inoltre soggette a tutela le acque stesse mediante rigoroso controllo degli scarichi di qualsiasi natura e dei prelievi da chiunque effettuata.

Interventi ammessi: tutti gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti; non sono ammessi interventi di nuova costruzione ad eccezione di quelli inerenti alle attrezzature del territorio rivolti alla costruzione di impianti pubblici realizzati da Enti istituzionalmente competenti.

Usi ammessi:

- Usi agricoli esistenti;
- Interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva, e a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione);
- Interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio forestale, riforestazione e difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- Interventi volti alla forestazione produttiva e al taglio colturale;
- Interventi per la realizzazione di ricoveri precari;
- Interventi volti alla razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;
- Interventi volti al miglioramento di prati, praterie, pascoli attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione;
- Interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo (ricoveri per attrezzi e macchinari agricoli, per animali, serre e impianti fissi di protezione dei prodotti, silos e altre opere di stoccaggio, impianti energetici di irrigazione e smaltimento).

Gli interventi, volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico, sono consentiti previa verifica della compatibilità ambientale.

Art. 23.5 – Parametri urbanistici-edilizi da applicare nella “Zona Agricola”.

Art. 23.5.1 - Unità di intervento

In tutte le zone agricole, l'unità di intervento, alla fine dell'applicazione dei parametri urbanistici edilizi, è costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda agricola, singola o associata, compresi nel territorio comunale e di comuni limitrofi e classificati come zona agricola di qualunque tipo, secondo i criteri specificatamente previsti dalla L.R. 18/83 nel testo vigente.

Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento e dell'applicazione dei parametri edilizi, vengono computate anche le superfici dell'azienda destinate a zona di rispetto stradale, di rispetto cimiteriale e di rispetto idrogeologico, cioè, di tutti i terreni ad uso aziendale.

Per l'applicazione delle seguenti norme si fa riferimento allo stato di fatto dell'azienda al momento del rilascio del *Permesso Di Costruire*, da provarsi con idonea documentazione, attestante la disponibilità ed il titolo di godimento del terreno.

L'area asservita ai nuovi fabbricati e agli interventi che prevedono aumento di superficie edificabile, determinata in rapporto agli specifici parametri di edificabilità, deve essere espressamente indicata nella domanda di permesso anche ai fini dell'introduzione in mappa, (secondo le modalità previste dall'ottavo comma dell'art. 60 della L.R. 18/83 nel testo vigente) e dell'iscrizione al Pubblico registro Immobiliare (ai sensi del settimo comma dell'art. 70 della L.R. 18/83 nel testo vigente).

Art. 23.5.2 - Abitazioni agricole

Unità minima aziendale	Saz	1,00 Ha
Indice di utilizzazione fondiaria	IF	0,01 mq/mq
Superficie Edificabile massima	Se	266,67 mq
Volume massimo per ogni singolo edificio residenziale	V	800 mc
Altezza massima edifici	Hf	7,50 ml
Numero massimo dei piani fuori terra	NP	2
Distanza dai confini	Dc	5,00 ml
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M.2.4.1968 secondo la classificazione delle strade
Distanza dai confini urbanistici	Du	5,00 ml
Parcheggio minimo	P	mq 30 per ogni 100 mq su Se

Il distacco dai confini urbanistici che riguardano fasce di rispetto stradale è ridotto a mt. 0,00.

Art. 23.5.3 - Manufatti connessi alla conduzione del fondo

Unità minima aziendale	Saz	1,00 Ha
Indice di utilizzazione fondiaria	IF	0,15 mq/mq
Superficie Edificabile massima	Se	600 mq
Altezza massima edifici	Hf	7,50 ml (esclusi i volumi tecnici)
Numero massimo dei piani fuori terra	NP	2
Distanza dai confini	Dc	5,00 ml
Distanza dagli edifici	Df	10,00 ml
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M.2.4.1968 secondo la classificazione delle strade
Distanza dai confini urbanistici	Du	5,00 ml
Parcheggio minimo	P	mq 10 per ogni 100 mq su Se

Il distacco dai confini urbanistici che riguardano fasce di rispetto stradale è ridotto a mt. 0,00.

Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di abitazioni agricole, con una tipologia specifica nettamente diversa da quella residenziale, inoltre è ammessa la realizzazione di un solo w.c.. Nel calcolo della Se si tiene conto anche dei locali interrati e seminterrati. Non vengono computati, nel calcolo della Se, la realizzazione di serre e di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Art. 23.5.4 - Impianti produttivi nei suoli agricoli

Unità minima aziendale	Saz	1,00 Ha
Superficie coperta	SC	¼ del lotto di pertinenza pari al 5% dell'unità aziendale
Visuale libera	VI	0,50 m/m
Superficie Edificabile massima	Se	600 mq
Altezza massima edifici	Hf	7,50 ml (esclusi i volumi tecnici)
Numero massimo dei piani fuori terra	NP	2
Distanza dai confini	Dc	10,00 ml
Distanza dagli edifici	Df	20,00 ml
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M.2.4.1968 secondo la classificazione delle strade
Distanza dagli insediamenti abitativi (zone urbane)	Dca	mt 300,00, limitatamente agli impianti destinati alla produzione zootecnica;
Distanza dai confini urbanistici	Du	10,00 ml
Parcheggio minimo	P	mq 10 per ogni 100 mq di Sc

Il distacco dai confini urbanistici che riguardano fasce di rispetto stradale è ridotto a mt. 0,00.

Art. 23.5.5 - Attività agrituristiche

Il patrimonio edilizio della zona agricola può essere utilizzato per esercitare attività di tipo agrituristiche nei limiti stabiliti dalla L.R. n°32/1994.

La destinazione d'uso ammessa all'interno di aziende autorizzate allo svolgimento di attività agrituristiche e quella della: residenza temporanea a rotazione d'uso e relativi servizi per attività agrituristiche. Sono in oltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso di aree scoperte: campeggi ed aree attrezzate per roulotte purché di superficie non superiore a 5000 mq secondo il disposto dell'art. 9 della L.R. 57/1979 così come modificato dal comma 7 dell'articolo 15 della legge regionale 18/1984; impianti scoperti per la pratica sportiva e parcheggi attrezzati scoperti alle seguenti condizioni:

- Che siano a servizio esclusivo delle attività ricettive insediate;
- Che non occupino complessivamente una superficie maggiore di 5000 mq;
- Che non comportino opere edilizie che pregiudichino la riconversione a fini agricoli del terreno impegnato in tali destinazioni d'uso.

Le trasformazioni fisiche sui fabbricati esistenti necessarie in rapporto alle nuove destinazioni d'uso possono essere realizzate mediante interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia.

L'utilizzazione agriturbistica non comporta cambio di destinazione d'uso degli edifici e dei fondi rustici censiti rurali.

Art. 23.5.6 - Fabbricati esistenti privi di fondo rustico⁽¹⁾ e fabbricati esistenti a destinazione non rurale

(1) Fabbricato rurale esistente che, a causa di alienazioni e/o trasferimenti di proprietà, non ha più il fondo rustico di pertinenza o che, comunque, ha un fondo di pertinenza inferiore ad 1 Ha.

I fabbricati rurali esistenti, destinati alla residenza, privi di fondo rustico e legittimamente realizzati prima dell'adozione del presente P.R.E e non compresi tra quelli di cui al successivo art. 25.5.7, possono essere riutilizzati per abitazioni ordinarie.

I fabbricati di civile abitazione legittimamente realizzati in zona agricola ovvero sanati ai sensi della legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, possono mantenere la destinazione d'uso in atto.

Sulle unità edilizie specificate nei commi precedenti sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia nonché di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti qualora le condizioni statiche non consentano gli interventi sopra menzionati ovvero che la soluzione prospettata comporti un miglioramento urbanistico in riferimento soprattutto alle distanze minime dalla viabilità. Inoltre al fine di rendere funzionale l'abitazione in rapporto alle moderne esigenze di vita sono consentiti incrementi alla superficie edificabile (Se) fino al raggiungimento di un massimo di 250mq.

Nessun incremento è consentito:

- Per gli edifici con superficie edificabile inferiore a 60mq o superiore a 250 mq;

- Per gli edifici realizzati dopo l'entrata in vigore della legge regionale 18/1983;
- Nei casi in cui l'alienazione del fondo rustico sia intervenuta successivamente alla data di adozione del P.R.E.;
- Per gli edifici utilizzati per destinazioni diverse da quelle di abitazione ordinaria.

La superficie edificabile degli annessi per i quali, è consentito il cambio di destinazione d'uso in alloggio, concorre comunque, al raggiungimento del limite di 250mq.

Le trasformazioni fisiche assentite sugli edifici, non devono comunque comportare l'aumento del numero delle unità immobiliari con l'eccezione degli edifici monofamiliari nei quali possono essere ricavati, eventualmente, due unità immobiliari.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione e nella realizzazione degli ampliamenti di cui al precedente comma, devono essere rispettati i seguenti parametri:

- Altezza massima della costruzione: m 7.50;
- Distanza dai confini di proprietà: m 5;
- Distanza dalla viabilità: secondo le disposizioni del DPR 26.04.1993 n° 147 nel testo vigente;

Il rilascio di autorizzazioni o di *Permessi Di Costruire* per l'esecuzione dei lavori è subordinato alla preventiva denuncia degli immobili al NCEU qualora non siano già in esso censiti.

Sugli annessi agricoli collegati ad edifici di cui al primo comma, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

È consentito il cambio della destinazione d'uso di annessi agricoli legittimamente realizzati prima dell'entrata in vigore della L.R. 18/83 ovvero sanati ai sensi della legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni e privi di fondo rustico alla data di adozione del presente P.R.E. Il riuso di tali annessi è così normato:

1. gli annessi ubicati al piano terra di abitazioni rurali o comunque costituenti addizioni organiche dell'edificio abitativo principale, possono essere utilizzati per le seguenti destinazioni d'uso: incremento delle superficie dell'alloggio a condizione che la superficie edificabile a destinazione residenziale del fabbricato non superi il limite dei 250mq e non aumenti il numero degli alloggi; servizi di pertinenza all'alloggio.
2. gli annessi costituenti corpi di fabbrica staccati dall'edificio abitativo principale possono essere utilizzati per le seguenti destinazioni d'uso: servizi di pertinenza agli alloggi, magazzini.

Il mutamento della destinazione d'uso deve comunque avvenire nel rispetto complessivo dei requisiti di prevenzione ed igiene ambientale in rapporto alle nuove destinazioni da insediare così come prescritti dalle leggi vigenti in materia.

Le trasformazioni fisiche connesse al cambio di destinazione d'uso possono essere realizzate mediante interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

In ogni caso devono essere asserviti alla costruzione tutti gli appezzamenti di terreno agricolo ricadenti nel territorio comunale, di proprietà del titolare del *Permesso Di Costruire*, con atto regolarmente registrato e trascritto.

Le unità edilizie o immobiliari esistenti, legittimamente autorizzate ovvero sanate ai sensi della legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni e legittimamente utilizzate per

attività produttive, possono mantenere la destinazione d'uso in atto sotto la condizione del rispetto complessivo dei requisiti di prevenzione ed igiene ambientale e di medicina del lavoro in rapporto alle attività insediate così come prescritti dalle leggi vigenti in materia di tutele ambientale e di sicurezza del lavoro ovvero, nell'ipotesi di dismissione dell'attività produttiva, possono essere riutilizzate, per le destinazioni d'uso di cui al primo comma, lettera b) del successivo art. 23.5.7. Nelle unità edilizie di cui al presente comma le trasformazioni fisiche sono conseguibili con interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza aumento della superficie edificabile.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione devono essere rispettati il carattere morfologico ed ambientale della zona e le essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edilizia rurale della zona nonché le caratteristiche architettoniche predominanti degli edifici.

Art. 23.5.7 - Edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole

Gli edifici rurali abbandonati, individuati con apposito censimento da aggiornare ogni anno dietro segnalazione dei diretti interessati, possono essere riutilizzati per le seguenti destinazioni d'uso:

- a) nel caso di locazione o cessione ad aziende agricole: abitazioni rurali, manufatti connessi alla conduzione del fondo, residenze temporanee e relativi servizi per attività agrituristiche nel rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti articoli;
- b) negli altri casi:
 - nell'ipotesi di ex abitazioni rurali: abitazioni ordinarie limitatamente ad un unico alloggio per ogni abitazione rurale; abitazioni specialistiche; artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; osterie; ristoranti; trattorie; residenze turistico-alberghiere; studi professionali; strutture religiose; poliambulatori;
 - nell'ipotesi di ex annessi agricoli: servizi di pertinenza all'alloggio; artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; osterie; ristoranti; trattorie; residenze turistico-alberghiere; studi professionali; magazzini strutture religiose; poliambulatori. Possono infine essere riutilizzati per incrementare la superficie dell'alloggio esistente alle seguenti condizioni:
 - 1) che siano ubicati al piano terra dell'edificio contenente l'abitazione rurale o che comunque costituiscano addizioni organiche dell'edificio abitativo principale;
 - 2) che la superficie edificabile dell'alloggio non superi, dopo l'incremento, il limite di 250 mq;
 - 3) che non aumenti il numero degli alloggi.

Gli edifici rurali ritenuti, all'interno del piano di sviluppo aziendale, non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, possono essere riutilizzati per le destinazioni d'uso di cui alla lettera b) del precedente comma 1.

Il mutamento della destinazione d'uso deve comunque avvenire nel rispetto complessivo dei requisiti di prevenzione ed igiene ambientale e di medicina del lavoro in rapporto alle nuove destinazioni da insediare così come prescritti dalle leggi vigenti in materia.

Le trasformazioni fisiche sui fabbricati esistenti possono essere realizzate mediante interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia.

Al fine di migliorare la funzionalità dell'edificio in rapporto alle nuove destinazioni d'uso, sono consentiti incrementi alla superficie edificabile nei seguenti limiti:

- per le costruzioni aventi superficie edificabile compresa tra 60 e 100 mq sono ammessi incrementi fino a raggiungere una superficie edificabile di 150 mq;
- per le costruzioni aventi una superficie edificabile (Se) compresa tra 100 e 250 mq sono ammessi incrementi (dSe) derivanti dall'applicazione della seguente formula:

$$dSe = 50 \times (250 - Se) / 150$$

Nessun incremento è consentito:

- per gli edifici con superficie inferiore a 60 mq o superiore a 250 mq;
- per gli edifici realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R. 18/83;
- per gli edifici che in passato hanno già usufruito di incrementi della superficie edificabile;
- per gli edifici che recuperano o hanno recuperato superficie edificabile da utilizzare per la nuova destinazione per effetto del mutamento della destinazione d'uso di annessi agricoli secondo le disposizioni del precedente comma 1.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, ampliamento e di demolizione e ricostruzione, devono essere rispettati il carattere morfologico ed ambientale della zona e le essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edilizia rurale della zona nonché le caratteristiche architettoniche predominanti degli edifici.

ART. 24 - Zona F - Attrezzature ed impianti di interesse generale.

Tale zona comprende le sottozone F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7 ed F8 che sono destinate ai servizi ed alle attrezzature di interesse locale complementari alla residenza e più in generale al sistema insediativo di zona secondo quanto indicato nelle tavole del P.R.E. con la relativa simbologia.

Nel rispetto della dotazione globale degli standards urbanistici, la ripartizione delle aree e attrezzature pubbliche del presente articolo possono essere intercambiabili o modificabili al loro interno in relazione agli effettivi fabbisogni, previa delibera del Consiglio Comunale, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, senza che ciò costituisca variante al P.R.E..

Art. 24.1 - Zona F1 – Verde pubblico e verde pubblico attrezzato.

La sottozona è destinata alla conservazione ed alla creazione dei parchi urbani e di quartiere.

Nella sottozona sono ammesse le seguenti utilizzazioni:

- nucleo elementare di verde;
- parchi di quartiere;
- parchi urbani;
- monumenti;
- attrezzature per il gioco dei bimbi;
- attrezzature di ristoro.

Nella sottozona possono essere realizzate costruzioni per servizi igienici e connesse con impianti sportivi. Possono eventualmente essere cedute in uso aree per la realizzazione di costruzioni in precario destinate ad attrezzature di ristoro.

L'indice di edificabilità territoriale massimo è pari a mq 150 per ogni ettaro.

Nell'ambito di parchi urbani e di quartiere devono essere realizzati parcheggi nelle misure di 1 mq. per ogni 10 mq. di superficie territoriale.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale, su richiesta dei privati, cedere in uso, previa convenzione, spazi di verde pubblico attrezzato a spese di questi ultimi a condizione che allo scadere della convenzione le attrezzature medesime siano acquisite al patrimonio pubblico.

Sulle aree sottoposte a vincolo di espropriazione è consentito, fino alla loro acquisizione da parte del Comune, il permanere di eventuali attività commerciali e/o produttive in genere.

Art. 24.2 - Zona F2* – Verde pubblico attrezzato con asterisco.

Nella sottozona contrassegnata con il simbolo “*” (asterisco) nelle tavole di piano sono ammessi gli usi previsti nel precedente art. 24.1 e sono consentiti tutti gli interventi in esso riportati ad eccezione di costruzioni che impediscano la visuale, in parole povere deve essere garantita la visuale libera verso il panorama circostante (a titolo esemplificativo, nell’area posta nel Capoluogo deve essere salvaguardata la vista sul Gran Sasso d’Italia).

Art. 24.3 - Zona F3 – Verde privato.

Riguarda aree private, individuate nelle tavole di P.R.E. poste a servizio degli edifici esistenti ove deve essere conservato il manufatto esistente e possibilmente incrementata l'attuale dotazione di verde e di alberature mantenendo inalterato l'esistente rapporto di copertura e salvaguardando le caratteristiche morfologiche ambientali dei luoghi.

Sono consentiti interventi di restauro e ristrutturazione con possibilità di incrementi volumetrici pari al 20% per edifici la cui volumetria esistente non ecceda i 1.000 mc.

Ai progetti presentati per richiedere la concessione a costruire deve essere allegato oltre alla documentazione fotografica, il rilievo della sistemazione dei luoghi con l'elenco e la localizzazione delle alberature esistenti ed un programma d'incremento e sostituzione di dette alberature.

Art. 24.4 - Zona F4 - Attrezzature sportive.

Le aree incluse in questa sottozona sono destinate ad attrezzature sportive di tipo competitivo quali:

- Campi di calcio;
- Campi di pallacanestro, pallavolo, tennis, calcetto, tiro a volo, bocce, ecc.;
- Palazzetti dello sport, palestre, sale polivalenti, piscine, bocciodromi, spogliatoi e servizi inerenti gli impianti scoperti, ecc..

Il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria	IF	0,60 mq/mq
Indice di copertura	SC	50% della <i>Superficie Fondiaria</i> (SF)
Visuale libera	VI	0,50 m/m
Altezza massima edifici	H	12,50 ml
Distanza dai confini	Dc	5,00 ml
Distanza dagli edifici	Df	10,00 ml
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M.2.4.1968 secondo la classificazione delle strade
Distanza dai confini urbanistici	Du	5,00 ml
Parcheggio minimo	P	mq 20 per ogni 100 mq di Sc
Superficie permeabile	SP	50% della superficie scoperta

Il distacco dai confini urbanistici che riguardano fasce di rispetto stradale e aree agricole è ridotto a mt. 0,00.

Nella sottozona possono eventualmente essere cedute in uso aree per la installazione, in precario, di piccoli manufatti destinati ad attrezzature di ristoro quali bar, piccoli ristoranti, paninoteche e pizzerie.

Art. 24.5 - Zona F5 - Attrezzature Turistiche e Ricreative.

Le aree incluse in questa sottozona sono destinate ad attrezzature turistiche e ricreative.

In tali aree è ammessa la realizzazione di impianti pubblici e/o privati, eventi le seguenti destinazioni:

- percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, parcheggi, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi e riserve naturali;
- bar, ristoranti, bungalow, insediamenti agrituristici, ostelli, dancing, case per ferie, case ed appartamenti per vacanze, esercizi di affittacamere, residenze di campagna;
- Campeggi e aree di sosta come definite dalla L.R 23.102003 16;
- attività ricettive come alberghi, pensioni, locande, hotel e residence, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie sia alle parti di servizi sia spazi di soggiorno e ritrovo;
- Impianti e servizi necessari ad attrezzature per il gioco, il tempo libero e lo sport. Esse comprendono le attrezzature coperte come palestre e attrezzature fisse smontabili per campi sportivi, le pedane e le piste per la pratica sportiva all'aperto.

L'intervento è redatto nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di utilizzazione fondiaria	IF	0,30 mq/mq di cui non più del 50% utilizzabile per bungalow
Indice di copertura	IC	50% della <i>Superficie Fondiaria</i> (SF)
Visuale libera	VI	0,50 m/m
Altezza massima edifici	H	7,50 ml
Numero dei piani	NP	2
Distanza dai confini	Dc	5,00 ml
Distanza dagli edifici	Df	10,00 ml

Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M.2.4.1968 secondo la classificazione delle strade
Distanza dai confini urbanistici	Du	5,00 ml
Parcheggio minimo	P	mq 10 per ogni 100 mq di SF per attrezzature, in aggiunta, nel caso di realizzazione di bungalow, 10 mq per ogni abitante insediabile pari a mq 9,00 di Su destinata a bungalow

Nel caso di recupero di edifici preesistenti, fermi restando gli standards richiesti per i parcheggi relativi alle attrezzature ed all'eventuale residenza temporanea, è ammessa la ristrutturazione edilizia senza aumento di Su; dovrà comunque essere garantito un rapporto fra superfici coperte e scoperte, Rc, minore del 30%.

In tali aree i manufatti devono essere realizzati nel pieno rispetto dell'ambiente, utilizzando:

- per i paramenti esterni solo materiali compatibili quali legno, intonaco, pietra e/o mattoni;
- per le coperture a tetto il legno per le strutture e il laterizio (coppi e controcoppi) per il manto di copertura.

Sono escluse le opere in cemento armato a vista e le coperture piane.

Qualora tali opere sono previste in zone interessate dal Piano Paesistico Regionale e/o dal Piano territoriale Provinciale, dovrà essere verificata la loro compatibilità con le prescrizioni degli stessi.

Sono ammessi gli interventi necessari per la difesa del suolo e per il mantenimento, il potenziamento e la formazione delle sistemazioni a verde.

Art. 24.6 - Zona F6 - Attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale.

Le aree incluse in questa sottozona sono destinate ad attrezzature di servizio a livello locale, generale e territoriale.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- impianti anonari (mercati coperti, magazzini generali, mattatoi, foro boario);
- pubblica amministrazione e vigilanza;
- attrezzature sanitarie, sociali ed assistenziali (poliambulatori specializzati, centri sociali, asili nido, ospedali, ecc);
- attrezzature culturali e spirituali (chiese, edifici per il culto, biblioteche, centri culturali, musei, ecc);
- attrezzature per lo svago ed il tempo libero (cinema, teatri, palestre);
- attrezzature per l'istruzione;
- impianti tecnologici urbani;

Il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria	IF	0,80 mq/mq
Indice di copertura	IC	50% della <i>Superficie Fondiaria</i> (SF)
Visuale libera	VI	0,50 m/m
Altezza massima edifici	H	9,50 ml
Distanza dai confini	Dc	5,00 ml
Distanza dagli edifici	Df	10,00 ml
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M.2.4.1968 secondo la classificazione delle strade
Distanza dai confini urbanistici	Du	5,00 ml
Parcheggio minimo	P	mq 20 per ogni 100 mq di Se
Superficie permeabile	SP	50% della superficie scoperta

Il distacco dai confini urbanistici che riguardano fasce di rispetto stradale e aree agricole è ridotto a mt. 0,00.

Art. 24.7 - Zona F7 - Attrezzature Scolastiche.

Tale zona è destinata alle attrezzature per l'istruzione, scuole medie ed elementari nonché a scuole materne ed asili nido.

È inoltre consentita la realizzazione di tutte quelle infrastrutture a servizio e di supporto delle attività didattiche quali laboratori di ricerca, biblioteche, palestre, auditorium, ecc..

Il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria	IF	0,80 mq/mq
Indice di copertura	IC	50% della <i>Superficie Fondiaria</i> (SF)
Visuale libera	VI	0,50 m/m
Altezza massima edifici	Hf	10,50 ml
Distanza dai confini	Dc	5,00 ml
Distanza dagli edifici	Df	10,00 ml
Distanza dalle strade	Ds	Calcolata in base all'art. 9 D.M.2.4.1968 secondo la classificazione delle strade
Distanza dai confini urbanistici	Du	5,00 ml
Parcheggio minimo	P	mq 20 per ogni 100 mq di Se
Superficie permeabile	SP	50% della superficie scoperta

Il distacco dai confini urbanistici che riguardano fasce di rispetto stradale e aree agricole è ridotto a mt. 0,00.

Art. 24.8 - Zona F8 - Impianti tecnici e tecnologici .

Le aree destinate a servizi tecnici e tecnologici hanno specifico uso per impianto di depurazione degli scarichi liquidi, cabine elettriche, telefoniche, gas-metano, serbatoi di acquedotti, ecc..

Per i diversi impianti sopra descritti è ammessa la presenza di edifici abitativi di Se max 150 mq, strettamente necessari per il personale di custodia, nonché spazi per gli uffici per la gestione.

I parametri urbanistici-edilizi e le specifiche caratteristiche degli interventi edificatori, di tipo diretto, saranno stabiliti nel progetto esecutivo dei vari impianti tenendo conto di tutte le disposizioni vigenti in materia di impianti tecnologici ed in conformità dei D.L. n. 285 del 30.04.1992 e n. 360 del 10.09.1993, dei D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e n. 147 del 26.04.1993.

Gli interventi edificatori consentiti sono: demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione.

Art. 24.9 - Zona F9 – Viabilità e Parcheggi

Art. 24.9.1 - Viabilità.

L'indicazione grafica negli elaborati di P.R.E. delle strade e dei nodi stradali ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

Le strade sono classificate secondo il D.P.R. 495/ 92, modificato dal D.P.R. 26/ 4/ 93 n. 147 e secondo la delibera di G.M. del Comune di Castel Castagna.

Salvo diversa disposizione dettata dalle presenti norme, nelle aree con destinazione residenziale gli altri strumenti attuativi (comparti) del P.R.E. non possono prevedere strade interne (cioè con esclusiva funzione di distribuzione del traffico veicolare) di larghezza complessiva (carreggiata più banchina laterale) inferiore a mt. 6,00. Tale larghezza è riducibile a mt. 5,00 solo nel caso di strade ad unica corsia di marcia.

Nelle aree con destinazione industriale, artigianale, commerciale e direzionale, gli strumenti attuativi del P.R.E. non possono prevedere strade di larghezza complessiva (carreggiata e banchina laterali) inferiori a mt. 10,50. Tale larghezza è riducibile a mt. 8,50 solo nel caso di strade ad unica direzione di marcia.

I piani urbanistici non possono comunque prevedere strade di distribuzione interna con pendenza superiore all'12%.

Nella zona destinata all'industria, all'artigianato, al commercio e direzionale, le carreggiate stradali devono essere fiancheggiate da marciapiedi della larghezza di almeno 1,50 mt.

Piste ciclabili e pedonali: sono riservate esclusivamente ai veicoli non meccanizzati ed ai pedoni; la larghezza minima delle piste ciclabili è di mt. 1,25 o multipla di essa più la larghezza di mt. 1,25 per i marciapiedi, mentre la larghezza minima delle piste pedonali, compresi i normali marciapiedi, è pari a mt. 1,50;

Nelle fasce di rispetto della viabilità è consentito ricavare piazzole di sosta.

Art. 24.9.2 - Spazi di sosta e parcheggi.

Gli spazi di sosta e parcheggio rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria e devono essere ubicati marginalmente alle sedi viarie ed agli edifici.

La loro ampiezza va calcolata rispettando lo standard minimo previsto dalle presenti norme.

Nelle planimetrie di P.R.E. sono indicate le aree di parcheggio relative alle zone e sottozone in cui è prevista l'attuazione mediante intervento diretto e non.

Gli spazi di sosta sono ricavati lungo la viabilità urbana in sede di progettazione esecutiva delle strade o di approntamento della segnaletica per quelli esistenti.

Art. 25 - Vincoli speciali.

Gli interventi e gli usi ammessi in base alla classificazione di cui ai punti precedenti, possono risultare limitati, dalla compresenza, sulla stessa zona, di particolari vincoli di salvaguardia recanti specifiche prescrizioni, senza tuttavia escludere la possibilità di computare le superfici vincolate ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistico-edilizi.

Art. 25.1 - Vincolo cimiteriale

Riguarda le aree comprese entro le fasce di rispetto dei cimiteri ai fini dell'applicazione del vincolo di inedificabilità.

Dette aree sono soggette alle limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. delle Leggi sanitarie approvato con R.D. 27/ 7/ 1934, n. 1265 e successive modificazioni e dell'art. 57 del D.P.R. 21 Ottobre 1975, n. 803.

Eventuali costruzioni legittimamente realizzate prima dell'adozione del P.R.E., ricadenti entro le fasce di rispetto cimiteriale possono essere interessate soltanto dagli interventi previsti dall'art. 9, lettere b), c), d), e) della legge 28 Gennaio 1977, n. 10.

Nella fascia di rispetto cimiteriale è consentita la posa di manufatti in precario adibiti a chioschi per la vendita di fiori, di lampade votive, ecc., previa stipula di convenzione con cui il concessionario si impegna a rimuovere il chiosco in qualsiasi momento e senza alcun indennizzo, su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Art. 25.2 - Vincolo di rispetto alla viabilità

Riguarda le aree poste lungo la viabilità, fuori dei centri edificati ed urbanizzati sottoposta alle limitazioni stabilite dall'art. 19 della Legge 6 Agosto 1967, n. 765 e delle relative norme di applicazione emanate con D.M. n. 1404 del 1° Aprile 1968.

In tali fasce è vietata ogni costruzione, anche di carattere provvisorio con eccezione dei manufatti al servizio della strada.

Eventuali costruzioni, esistenti, legittimamente costruite prima dell'adozione del P.R.E., entro le fasce di rispetto della viabilità possono essere interessate solamente dagli interventi previsti dalle presenti norme, nonché da quelli previsti dall'art. 9 lettere b), c), e), della Legge 28 Gennaio 1977, n. 10, purché non comportino l'avanzamento del fabbricato verso le strade, nonché da quelli consentiti dalle presenti norme.

Art. 25.3 - Vincolo di rispetto aree ripariali e zone umide

Comprendono, oltre agli invasi e agli alvei in evoluzione delimitati dalla prima scarpata significativa che taglia i depositi alluvionali stabilizzati, gli alvei regimati e le fasce latitanti influenzate dalla presenza fluviale (aree golenali, aree coperte da vegetazione ripariale, aree interessate da meandri fossili, piane di esondazione, casse di espansione). In tali aree non sono consentiti usi ed interventi di tipo insediativo, infrastrutturale ed estrattivo al fine di consentire la libera divagazione e l'espansione naturale delle acque anche di piena.

Nelle aree ripariali e zone umide dovranno essere prioritariamente attuati:

- l'eliminazione e rilocalizzazione delle attività e dei manufatti in contrasto con le prescrizioni contenute nel PTP;
- Interventi di riqualificazione e sviluppo della fascia perifluviale di vegetazione ripariale, con funzioni di arricchimento paesaggistico e di corridoio biologico e faunistico tra ecosistemi.

Art. 25.4 - Vincolo idrogeologico

Riguarda i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto di forme di utilizzazione non consone con le loro caratteristiche, possono con danno pubblico subire erosioni, denudazioni, perdita della stabilità, turbare il regime delle acque. Per i terreni così vincolati, art. 1 R.D. 3267 del 30.12.23, la trasformazione, ivi compresa l'edificazione (Consiglio di Stato 6.11.1970), è subordinata all'autorizzazione dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste allo scopo di prevenire i danni sopra richiamati.

Nell'ambito delle zone soggette alla tutela prevista dal R.D.L. 30.12.1923, n. 3267, è vietata ogni attività di trasformazione urbanistica su tutte le aree boscate o rimboscate, nonché, su quelle soggette a dissesto, a pericoli di frane o alluvioni o, comunque, che presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti. Tutti i progetti per la realizzazione di opere che comprendono movimento terra, previsti in aree sottoposte a vincolo idrogeologico, dovranno essere preventivamente visionati ed approvati dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Teramo, comprese le opere edilizie di cui all'art. 2, comma 60 della legge n. 662/96.

Art. 25.5 - Vincolo PAI – Piano Assetto Idrogeologico

Art. 25.5.1 – Aree di pericolosità da dissesti di versante

Prescrizioni comuni per le aree a diverso grado di pericolosità

A - Oggetto delle prescrizioni per le aree di pericolosità geomorfologica

1. Nel presente articolo sono stabilite le norme per prevenire i pericoli da dissesti di versante ed i danni, anche potenziali, alle persone, ai beni ed alle attività vulnerabili, nonché per prevenire la formazione di nuove condizioni di rischio.
2. Le disposizioni del presente articolo si applicano nelle aree perimetrate sulla cartografia allegata al P.R.E., quali aree a pericolosità molto elevata (P3), elevata (P2) e moderata (P1), indipendentemente dall'esistenza attuale di aree a rischio effettivamente perimetrate, di beni o attività vulnerabili, di condizioni di rischio e danni potenziali.

B - Norme comuni per le aree di pericolosità P3, P2, P1

1. Tutti i nuovi interventi, opere ed attività ammissibili nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata ed elevata possono essere realizzati da parte del soggetto proponente, subordinatamente al ricevimento del parere positivo, senza prescrizioni, rilasciato dall'Autorità

competente sullo studio di compatibilità idrogeologica, se richiesto dalle Norme di Attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo.

2. Allo scopo di impedire l'incremento delle condizioni di pericolosità nelle aree di pericolosità perimetrate, tutti i nuovi interventi, opere e attività, previsti dal P.R.E., ovvero assentiti dopo la sua approvazione, devono essere comunque tali da:

- a) migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di sicurezza del territorio e di difesa del suolo;
- b) non costituire in nessun caso un fattore di aumento del rischio da dissesti di versante, attraverso significative e non compatibili trasformazioni del territorio nelle aree interessate;
- c) non costituire elemento pregiudizievole all'attenuazione o alla eliminazione definitiva delle specifiche cause di rischio esistenti;
- d) non pregiudicare le sistemazioni definitive delle aree a rischio né la realizzazione degli interventi previsti dalla pianificazione di bacino o dagli strumenti di programmazione provvisoria e urgente;
- e) garantire condizioni adeguate di sicurezza durante la permanenza del cantiere, in modo che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;
- f) limitare l'impermeabilizzazione superficiale del suolo, impiegando tipologie costruttive e materiali tali da controllare la ritenzione temporanea delle acque anche attraverso adeguate reti di regimentazione e di drenaggio.

3. Gli interventi elencati nel presente articolo adottano normalmente le tecniche di realizzazione a basso impatto ambientale.

4. In caso di eventuali contrasti tra gli obiettivi degli interventi consentiti dalle presenti norme prevalgono quelli connessi alla sicurezza.

5. I manufatti, le opere e le attività oggetto delle presenti prescrizioni, attraversati anche in parte dai limiti delle perimetrazioni del Piano riguardanti aree a diversa pericolosità, si intendono disciplinati dalle disposizioni più restrittive.

C - Studio di compatibilità idrogeologica

1. Salva diversa espressa specificazione, tutti i progetti per nuovi interventi, nuove opere e nuove attività consentite, proposti per l'approvazione nelle aree di pericolosità molto elevata (P3) ed elevata (P2) sono accompagnati da uno studio di compatibilità idrogeologica. Lo studio è presentato, insieme al progetto preliminare, a cura del soggetto pubblico o privato che propone l'intervento.

2. Nessun progetto di intervento localizzato nelle aree di pericolosità di versante P3 e P2 può essere approvato, dalla autorità competente ai sensi dell'art. 2, comma 4, delle Norme di Attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo, senza la preventiva approvazione del connesso studio di compatibilità idrogeologica, ove richiesto.

3. Lo studio di compatibilità idrogeologica si aggiunge alle valutazioni di impatto ambientale, alle valutazioni di incidenza, agli studi di fattibilità, alle analisi costi-benefici ed agli altri atti istruttori di qualunque tipo richiesti dalle leggi dello Stato e della Regione.

4. Lo studio di compatibilità idrogeologica deve essere predisposto secondo le indicazioni delle Norme di Attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo.

5. Ciascuno studio di compatibilità idrogeologica deve:

- a) essere firmato da tecnici iscritti ai relativi albi professionali, ciascuno per la parte di rispettiva competenza;

- b) valutare le relazioni fra le trasformazioni del territorio, derivanti dalla realizzazione del progetto, e le condizioni dell'assetto idrogeologico, attuale e potenziale, dell'area dell'intervento;
 - c) offrire valutazioni adeguate in ordine alla finalità del progetto, al rapporto costi-benefici, agli effetti ambientali;
 - d) verificare la coerenza del progetto con la normativa di salvaguardia stabilita dal Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo, con particolare riferimento alle garanzie ed alle condizioni richieste per ogni singolo tipo di intervento.
6. Nelle fattispecie in cui norme di legge regionali, o norme di piani territoriali e urbanistici, impongano la presentazione di studi equivalenti per l'approvazione di progetti localizzati in aree di pericolosità di versante, gli studi di compatibilità idrogeologica di cui al presente articolo possono essere sostituiti da tali studi, sempre che essi presentino elementi di valutazione equivalenti e che tale equivalenza sia espressamente dichiarata dall'autorità competente.

D - Discariche di rifiuti

1. Tutte le discariche di rifiuti di qualunque tipo esistenti, in esercizio o già chiuse, alla data di approvazione del P.R.E. ed ubicate nelle aree perimetrate a pericolosità idrogeologica molto elevata (P3) ed elevata (P2) sono sottoposte ad una campagna di verifica della sicurezza delle protezioni a cura del soggetto pubblico o privato che gestisce la discarica, su controllo e supervisione del Settore regionale competente.
2. Per le discariche che non risultino o non possano essere adeguatamente protette sono avviati programmi urgenti di messa in sicurezza o delocalizzazione, anche tenendo conto di quanto stabilito dal Decreto Legislativo 13.1.2003 n. 16 "Attuazione della direttiva 1999/31/CE relativa alle discariche di rifiuti".

E - Attività estrattive

1. Tutte le attività estrattive in esercizio alla data di approvazione del P.R.E. ed ubicate nelle aree perimetrate a pericolosità idrogeologica molto elevata (P3) ed elevata (P2) non possono essere oggetto di ampliamento.
2. I lavori di estrazione vengono conclusi nei modi e nelle forme previste dalla concessione vigente.

Art. 25.5.1.1 - Aree a pericolosità MOLTO ELEVATA

A - Disciplina delle aree a pericolosità molto elevata

1. Fermo restando quanto disposto nel precedente articolo, nelle aree a pericolosità molto elevata sono consentiti esclusivamente:
 - a) opere ed interventi finalizzati alla mitigazione del rischio e della pericolosità gravitativa;
 - b) opere urgenti realizzate dalle autorità di Protezione Civile o dalle autorità competenti, per la tutela di persone, beni ed attività in condizioni di rischio imminente;
 - c) attività di manutenzione delle opere di consolidamento e di risanamento idrogeologico esistenti;
 - d) interventi di ricostruzione e di riqualificazione del patrimonio naturale ed ambientale.
2. Nelle aree a pericolosità **molto elevata** è quindi vietato:
 - a) realizzare nuove infrastrutture di trasporto e di servizi (strade, ferrovie, acquedotti, elettrodotti, metanodotti, oleodotti, cavi elettrici di telefonia, ecc.), fatti salvi i casi previsti

- b) nell'articolo 16, lett. d delle Norme di attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo;
- c) realizzare opere pubbliche o di interesse pubblico, quali ospedali, scuole, edifici religiosi, ed altre opere di urbanizzazione secondaria, di edilizia residenziale pubblica, insediamenti produttivi, nonché le opere a rete a servizio di nuovi insediamenti previsti dai piani di insediamenti produttivi e dai piani di edilizia economica e popolare;
- d) impiantare nuove attività di escavazione e/o di prelievo, in qualunque forma e quantità, di materiale sciolto o litoide, fatta eccezione per le attività relative alla ricerca archeologica;
- e) impiantare qualunque deposito e/o discarica di materiali, rifiuti o simili;
- f) realizzare opere private di canalizzazione di acque reflue;
- g) qualsiasi tipo di intervento agro-forestale non compatibile con la fenomenologia in atto;
- h) in genere qualunque trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio, che non rientri tra gli interventi espressamente consentiti dagli articoli 15 e 16 delle Norme di Attuazione del Piano per l'assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo.

B - Interventi consentiti in materia di patrimonio edilizio

1. Ferme restando le disposizioni generali per gli interventi non consentiti nelle aree perimetrate a pericolosità molto elevata da dissesti da versante, di cui al precedente articolo, nelle aree perimetrate a pericolosità molto elevata sono consentiti esclusivamente:

- a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a) e b) e c) dell'art. 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380;
- c) gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie o di volume e senza cambiamenti di destinazioni d'uso;
- d) l'installazione di impianti tecnologici irrinunciabili a giudizio dell'autorità competente per la concessione o l'autorizzazione, posti a servizio di edifici o di attrezzature esistenti, purché conformi allo strumento urbanistico;
- e) le opere per la eliminazione delle barriere architettoniche e quelle per adeguare gli edifici alle norme vigenti in materia igienico-sanitaria, sismica e di sicurezza sul lavoro;
- f) gli interventi di sistemazione e manutenzione di superfici scoperte di edifici esistenti (rampe, muretti, recinzioni, opere a verde e simili), purché non comportino modifiche all'assetto idrogeologico del territorio;
- g) la realizzazione e la regolarizzazione di serre agricole ai sensi della vigente normativa regionale e statale;
- h) la riparazione degli edifici esistenti, danneggiati da eventi sismici o calamità idrogeologiche, compatibilmente con le norme nazionali e regionali vigenti, a condizione che non comporti ricostruzione anche parziale;
- i) le opere per la conservazione dei beni culturali tutelati ai sensi della normativa statale e regionale vigente;
- j) gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di settore;
- k) i nuovi interventi di edilizia cimiteriale, purché all'interno degli impianti cimiteriali esistenti;
- l) gli interventi riferiti ad attività di tempo libero, che non comportino edificazione di strutture in elevazione di alcuni tipo, purché siano attivate opportune misure di allertamento.

- m) gli interventi puntuali di nuova edificazione, coincidenti con edifici monofamiliari su piccole aree dichiaratamente stabili all'interno dell'area perimetrata, su espressa autorizzazione dell'Autorità competente;
 - n) le opere pubbliche previste dagli strumenti di pianificazione territoriale, dichiarate essenziali, non delocalizzabili e prive di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili, sempreché siano preventivamente realizzati tutti i lavori di consolidamento e stabilizzazione necessari e solo se detti lavori risultino sufficienti a garantire la stabilità dell'opera inserita nel contesto territoriale.
- Non è richiesto lo studio di compatibilità idrogeologica per gli interventi indicati alle lettere a), b), e), f), g), l), del precedente comma.

C - Interventi consentiti in materia di infrastrutture pubbliche

1. Ferme restando le disposizioni generali per gli interventi non consentiti nelle aree perimetrata a pericolosità molto elevata da dissesti da versante, di cui al precedente articolo, nelle aree perimetrata a pericolosità molto elevata sono consentiti esclusivamente:
 - a) la manutenzione ordinaria e straordinaria di infrastrutture a rete o puntuali;
 - b) la ricostruzione di infrastrutture a rete danneggiate o distrutte da calamità idrogeologiche, fatti salvi i divieti di ricostruzione stabiliti dall'articolo 3-ter del decreto legge n. 279/2000 convertito con modificazioni dalla legge n. 365/2000;
 - c) l'ampliamento e la ristrutturazione delle infrastrutture a rete puntuali, destinate a servizi pubblici essenziali, non delocalizzabili e prive di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili;
 - d) le nuove infrastrutture a rete previste dagli strumenti di pianificazione territoriale, dichiarati essenziali, non delocalizzabili e prive di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili;
 - e) i nuovi sottoservizi a rete interrati lungo tracciati stradali esistenti, ed opere connesse;
 - f) i nuovi attraversamenti di sottoservizi a rete;
 - g) gli interventi di allacciamento alle reti principali;
 - h) opere di urbanizzazione primaria, previste dagli strumenti di pianificazione
 - i) territoriale, dichiarate essenziali, non delocalizzabili e prive di alternative progettuali tecnicamente ed economicamente sostenibili, sempreché siano preventivamente realizzati tutti i lavori di consolidamento e stabilizzazione necessari e solo se detti lavori risultino sufficienti a garantire la stabilità dell'opera inserita nel contesto territoriale, che non comportino edificazione di strutture in elevazione di alcuni tipo e sempreché siano attivate opportune misure di allertamento.

Non è richiesto lo studio di compatibilità idrogeologica per gli interventi indicati alla lettera a) del precedente comma.

Art. 25.5.1.2 - Aree a pericolosità ELEVATA

A - Disciplina delle aree a pericolosità elevata

1. Fermo restando quanto disposto all'art. 21.13.1 e all'art. 21.13.2, nelle aree a pericolosità elevata P2 sono consentiti esclusivamente gli interventi ammessi nelle aree perimetrata a pericolosità molto elevata P3, di cui ai punti B e C dell'articolo 21.13.2, ed inoltre:
 - a) gli interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti alla lettera c)

- dell'art. 3 del DPR 6 giugno 2001, n. 380;
- b) la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989, a condizione che non comportino aumento della pericolosità e/o del rischio, inteso quale incremento di uno o più fattori che concorrono a determinarlo, secondo la formulazione di riferimento contenuta nel DPCM 29.09.1998;
 - c) gli interventi di edilizia rurale necessari per la conduzione aziendale e non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola;
 - d) manufatti, strutture di assistenza, di servizio e per il ristoro, esclusivamente riferiti ad attività per il tempo libero e la fruizione dell'ambiente, a condizione che si tratti di strutture mobili con misure di allertamento attivate.

Art. 25.5.1.3 - Aree a pericolosità MODERATA

A - Disciplina delle aree a pericolosità moderata

1. Nelle aree a pericolosità moderata sono ammessi tutti gli interventi di carattere edilizio e infrastrutturale, in accordo con quanto previsto dal P.R.E. e dai Piani di Settore, conformemente alle prescrizioni generali di cui al punto B dell'articolo 21.13.1.
2. Il Comune può valutare la necessità di redazione dello studio di compatibilità idrogeologica all'interno delle aree perimetrate quali aree a pericolosità moderata (P1).
3. Tutti gli interventi ammessi nelle aree perimetrate a pericolosità moderata da dissesti di versante:
 - a) sono realizzati con tipologie costruttive finalizzate alla riduzione della vulnerabilità delle opere e del rischio per la pubblica incolumità e, su dichiarazione del progettista, coerentemente con le azioni, le norme e la pianificazione degli interventi di emergenza di protezione civile previste dal presente Piano per l'Assetto idrogeologico della Regione Abruzzo e dai piani di protezione civile comunali;
 - b) sono accompagnati da indagini geologiche e geotecniche, ai sensi del DM 11 marzo 1988, estese ad un ambito morfologico o un tratto di versante significativo.
4. Tutti gli interventi ammessi nelle zone delimitate a pericolosità moderata devono essere tali da non comportare aumento della pericolosità e/o del rischio, inteso quale incremento di uno o più dei fattori che concorrono a determinarlo, secondo la
5. formulazione di cui al punto 2.1) del DPCM 29 settembre 1998.

Art. 25.5.2 - Scarpate morfologiche

Nell'ambito della cartografia di Piano sono stati indicati, con apposito graficismo lineare, gli orli di scarpata che rappresentano elementi di discontinuità morfologiche ed indicano la presenza di aree critiche, diversamente estese, in corrispondenza delle quali si possono generare rotture del terreno ed effetti locali di instabilità dei depositi e del pendio, oltre che amplificazioni locali dello scuotimento sismico in caso di sollecitazione.

Sono definite Scarpate le rotture naturali del pendio, di qualsiasi origine e litologia, con angolo (α) maggiore di 45° e altezza (H) maggiore di 2 metri; detti limiti di inclinazione ed altezza non valgono per le Scarpate di Frana attive o quiescenti (di cui al punto 3 dell'allegato F delle norme di attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo).

Non sono considerate scarpate le pareti artificiali di cava, comprese quelle storiche o dimesse, gli sbancamenti stradali, ecc.

Gli elementi fisici che definiscono una scarpata sono (fig. 1):

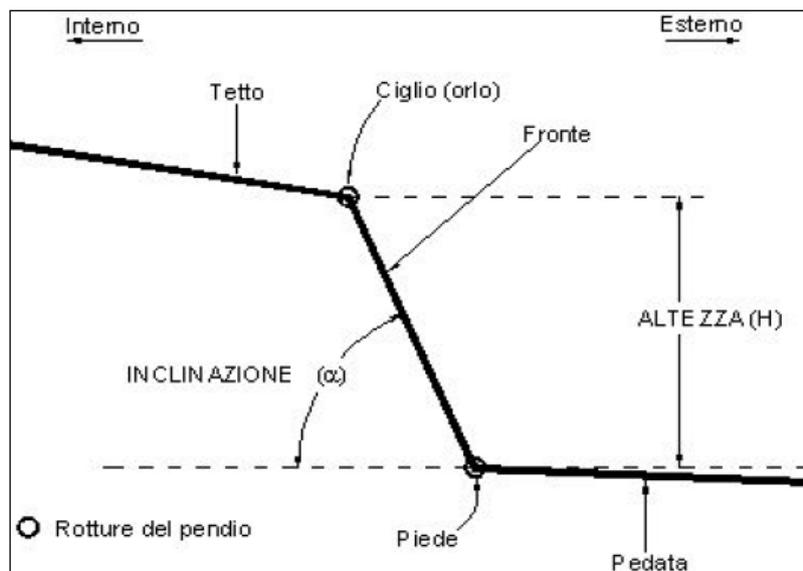


fig. 1 - Fisiografia di scarpata

- *Ciglio*: linea di rottura a monte, dove la pendenza aumenta bruscamente;
- *Piede*: linea di rottura a valle, dove la pendenza diminuisce bruscamente;
- *Fronte*: area di raccordo fra ciglio e piede;
- *Angolo (α)*: inclinazione del fronte;
- *Altezza (H)*: dislivello tra il ciglio ed il piede della scarpata;
- *Tetto*: area a monte del ciglio;
- *Pedata*: area a valle del piede.

Con i termini interno ed esterno si intendono la direzione dal fronte della scarpata verso il Tetto e verso la Pedata, rispettivamente.

In corrispondenza delle fasce di rispetto delle Scarpate, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 14, gli interventi di cui all'art. 15 comma 1 (ad esclusione dei punti k e m), gli interventi di cui all'art. 16 comma 1 e gli interventi di cui all'art. 17 comma 1 delle norme di attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo.

La eliminazione delle condizioni di pericolosità costituisce, di fatto, eliminazione dei vincoli derivanti dall'applicazione dei precedenti commi dei predetti articoli.

Per scarpate con fronti consolidati artificialmente, con opere debitamente collaudate, all'interno delle fasce di rispetto, come definite al punto 5 dell'Allegato F delle norme di attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Abruzzo, sono consentiti gli interventi di cui al D.P.R. n. 380/01, art. 3 comma 1 lettere a), b), c), d), f) e gli ampliamenti di edifici esistenti solo per adeguamenti igienico-sanitari, adeguamenti alle normative e premi di cubature, laddove già previsto dallo strumento urbanistico vigente, limitatamente ad un massimo del 20% della volumetria esistente; per detti interventi, ad eccezione di quelli di cui alla lett. f, non è richiesto lo studio di compatibilità idrogeologica.

Per scarpate con fronti inattivi o quiescenti, rivestiti da un manto spontaneo d'essenze arboree stabilizzanti, sono consentiti gli stessi interventi del precedente comma del presente articolo; per detti interventi è richiesto lo Studio di compatibilità idrogeologica.

Sono assimilati alle scarpate tutti gli oggetti lineari individuati dal Piano, come ad esempio

le creste e gli orli di terrazzo, in ragione degli elementi di pericolosità che esprimono.

Per essi valgono le stesse considerazioni espresse nei paragrafi precedenti per le scarpate morfologiche.

Art. 25.6 – Vincolo Paesistico

Riguarda le aree ricomprese nel Piano Regionale Paesistico approvato in attuazione della L. 8.8.85. n. 431 e dell'Art. 6 L.R. 12.4.83. n. 18, trasposto graficamente nelle previsioni del presente P.R.E.

In tutte le aree così individuate sono vietate modificazioni dell'assetto del territorio nonché opere edilizie e lavori in contrasto con le previsioni delle Norme Tecniche Coordinate facenti parte integrante delle N.T.A. del P.R.E..

Art. 25.7 - Vincolo Piano Territoriale Provinciale

In considerazione delle indicazioni di cui all'art. 30 comma 3 lettere a) e b) delle N.T.A. del P.T.P. vanno, comunque, applicate le misure di salvaguardia delle norme ad efficacia giuridica diretta di cui agli artt. 6 - 10 - 24 e non ricadenti entro aree da rilocalizzare ai sensi dell'art. 19 comma 4, nelle aree ripariali e zone umide di cui all'art. 5.

Inoltre, sono da intendere sospese, fino alla definitiva approvazione del P.T.P. e relativo adeguamento dello strumento urbanistico comunale, le parti in contrasto con le indicazioni di cui all'art. 30 comma 3 lettera b).

Per la individuazione degli ambiti e beni interessati da tale disciplina, vanno assunti come riferimento gli atti del P.T.P. stesso (norme e cartografie).

Art. 25.8 - Vincolo Uso Civico

L'uso civico è un diritto di godimento collettivo che si concretizza su beni immobili in varie forme (caccia, pascolo, legnatico, semina ecc.), spettanti ai nuclei di una comunità, su terreni di proprietà pubblica o privata (spesso in questo secondo caso, proprietà nobiliari di origine feudale).

I fondi gravati da usi civici sono soggetti a principi di indisponibilità, imprescrittibilità e inusucapibilità. La compravendita di tali immobili è nulla per impossibilità giuridica del bene.

I beni gravati da usi civici sono vincolati paesaggisticamente dal 1985.

In tali aree è inibita ogni forma di edificazione.

Art. 25.9 – Fascia di rispetto Demaniale (idraulico)

Al fine di tutelare la demanialità e l'interesse pubblico e garantire nel contempo il rispetto dei corsi d'acqua e offrire la possibilità allo svolgersi delle operazioni di manutenzione dei manufatti posti a difesa, è stata individuata nella cartografia di piano una fascia di rispetto idraulico definita, in orizzontale, per una **larghezza di 10 m** a partire dal confine del Demanio idrico provinciale tale fascia di rispetto viene applicata a tutti i corsi d'acqua, anche coperti, iscritti nell'elenco delle acque pubbliche o intavolati al demanio idrico provinciale.

In tali fasce è inibita ogni forma di edificazione.

TITOLO IV

ZONE DI RECUPERO

ART. 26 - Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Negli elaborati di P.R.E. sono individuate le zone ove per le condizioni di degrado degli edifici esistenti a prevalente destinazione residenziale, e per la carenza delle opere di urbanizzazione, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, ai sensi del titolo IV della Legge 5 Agosto 1978, n. 457.

Altre zone di recupero, oltre a quelle individuate in sede di formazione del P.R.E. possono essere individuate successivamente con deliberazione del Consiglio Comunale.

Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree intercluse, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

Gli edifici inclusi devono essere destinati alla residenza ed a relativi accessori o ad attrezzature pubbliche. Nell'ambito delle zone di recupero con deliberazione del Consiglio Comunale di cui all'art. 59 della Legge 10 Febbraio 1953, n. 62, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione a costruire è subordinata alla formazione ed approvazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 ed all'art. 30 della Legge 5 Agosto 1978, n. 457.

Tale ultima individuazione decade ad ogni effetto qualora la deliberazione di approvazione del piano di recupero non sia assunta entro tre anni dalla sua individuazione, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza.

All'interno degli ambiti da sottoporre al piano di recupero, in assenza di questo, possono essere effettuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per le aree e gli immobili inclusi nelle zone di recupero, ma non assoggettati al piano di recupero e, comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni del P.R.E.

Ove il P.R.E. subordini l'attuazione alla formazione dello strumento urbanistico preventivo, in assenza di questo, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali.

Tali interventi non devono comportare alterazioni alle superfici lorde esistenti, né ai volumi delle singole unità abitative, escludendo, quindi, le opere che richiedono alterazioni alle altezze dei locali e comportino la divisione o l'accorpamento delle singole unità funzionali attuali.

Qualora gli interventi di restauro e di ristrutturazione riguardino interi edifici con più alloggi, con il mantenimento della destinazione d'uso residenziale gli interventi sono consentiti senza le limitazioni di cui al comma precedente purché siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale trascritto a cura del Comune ed a spesa dell'interessato, con cui il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canone di locazione degli alloggi

concordati col Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della Legge 28 Gennaio 1977, n. 10.

ART. 27 – Perimetrazioni

ART. 27.1 – Territorio comunale

L'intero territorio comunale è disciplinato dal presente strumento urbanistico ed è individuato da un puntinato nero del diametro di mm 5.00, nelle tavole planimetriche dello stato di fatto e destinazione d'uso del suolo in scala 1:10.000.

ART. 27.2 – Centri abitati

I Centri abitati, ai sensi dell'art. 3 del Codice della Strada, è un insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito complessivamente da non meno di venticinque fabbricati, aree ad edificazione diretta e aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

Detti centri sono perimetrali sulle tavole delle destinazioni d'uso delle aree urbane.

ART. 27.3 – Aree urbane

Le aree urbane sono costituite da:

- Centri abitati così come definiti nel precedente punto 27.2;
- Aree dotate di urbanizzazione primaria, ai sensi della legge 29.09.1964 n. 847, di strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione di energia elettrica, del telefono e del gas, quando esiste la rete primaria, e nuclei elementari di verde secondo le
- percentuali ed i criteri specifici fissati dalle presenti norme oltre che dalle opere di urbanizzazione secondaria necessaria al tipo di insediamento richiesto;
- Aree di espansione residenziale, produttive e per servizi previste dal Piano regolatore Esecutivo.

ART. 27.4 – Piani attuativi

I Piani attuativi di previsione del presente P.R.E., sono individuati nelle tavole planimetriche delle destinazioni d'uso delle aree urbane in scala 1:2.000, con un puntinato nero del diametro di mm 3.00.

ART. 27.5 – Comparti a progettazione unitaria

I Comparti a progettazione unitaria, del presente P.R.E., sono individuati nelle tavole planimetriche delle destinazioni d'uso delle aree urbane in scala 1:2.000, con asterischi di colore nero del diametro di mm 3.00.

ART. 28 – Emergenze architettoniche e classificazione case rurali.

Ai sensi dell'articolo 78 della legge regionale LR n. 18/83, sono stati individuati particolari edifici di carattere storico e architettonico ricadenti all' interno delle aree urbane di tipo "A" e ai sensi dell'articolo 69 della legge regionale n. 18/83 gli edifici abbandonati o non più necessari alle esigenze agricole ricadenti nelle zone agricole di tipo "B".

I risultati della suddetta classificazione sono riportati con opportuna simbologia nell' elaborato "C" allegato al P.R.E.

Per una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente sono stati individuati edifici (o gruppi di edifici) per i quali vengono indicate le modalità di riutilizzo, i criteri di intervento e le destinazioni d'uso ammissibili in base alla seguente classificazione:

- a) Edifici di valore monumentale;
- b) Edifici di valore artistico ed architettonico;
- c) Edifici di interesse tipologico ed ambientale.

Gli interventi e gli usi ammessi (esteso alle aree di pertinenza) sono:

2) per gli edifici di cui al punto "a" (edifici di valore monumentale).

- Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo.
- Usi ammessi per gli edifici di tipo "A": come da destinazione d'uso del P.R.E.
- Usi ammessi per gli edifici di tipo "B": oltre agli usi originari ed esistenti sono ammessi, nei soli casi in cui risultino compatibili con il rispetto della tipologia originaria e dei criteri di interventi richiesti, anche i seguenti usi:
 - interventi diretti alla realizzazione di residenze, strettamente necessaria alla conduzione del fondo, che conservino la destinazione d'uso del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine;
 - strutture ricettive, bar, ristoranti, insediamenti agrituristici, ostelli ecc.;
 - utilizzazione a fini residenziali e produttivi secondo la seguente articolazione: residenze e servizi ad esse strettamente connesse (alberghi, pensioni, bar, ristoranti ed altre attrezzature di ristoro e ricreative; negozi al minuto, esercizi commerciali in genere, esercizi pubblici, attrezzature private, uffici pubblici e servizi di interesse cittadino; uffici privati, studi professionali, attrezzature private per prestazioni di servizi, sedi di società, banche, assicurazioni, consorzi; laboratori di analisi e laboratori artigianali purché conformi alle leggi vigenti in materia di scarichi, emissioni e rumori; magazzini, garages e officine a carattere artigianale, ed ogni altra attività connessa con la residenza con l'esclusione di depositi, magazzini di merce all'ingrosso ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale.

3) Per gli edifici di cui al punto "b" (edifici di valore storico ed architettonico).

- Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia;
- Usi ammessi per gli edifici di tipo "A": come da destinazione d'uso del P.R.E.
- Usi ammessi per gli edifici di tipo "B": oltre agli usi originari ed esistenti sono ammessi, nei soli casi in cui risultino compatibili con il rispetto della tipologia originaria e dei criteri di interventi richiesti, anche i seguenti usi:

- interventi diretti alla realizzazione di residenze, strettamente necessaria alla conduzione del fondo, che conservino la destinazione d'uso del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine;
- interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo;
- strutture ricettive, bar, ristoranti, insediamenti agrituristici, ostelli ecc.;
- utilizzazione a fini residenziali e produttivi secondo la seguente articolazione: residenze e servizi ad esse strettamente connesse (alberghi, pensioni, bar, ristoranti ed altre attrezzature di ristoro e ricreative; negozi al minuto, esercizi commerciali in genere, esercizi pubblici, attrezzature private, uffici pubblici e servizi di interesse cittadino; uffici privati, studi professionali, attrezzature private per prestazioni di servizi, sedi di società, banche, assicurazioni, consorzi; laboratori di analisi e laboratori artigianali purché conformi alle leggi vigenti in materia di scarichi, emissioni e rumori; magazzini, garages e officine a carattere artigianale, ed ogni altra attività connessa con la residenza con l'esclusione di depositi, magazzini di merce all'ingrosso ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale.

4) Per gli edifici di cui al punto “c” (edifici di interesse tipologico ed ambientale).

- Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione urbanistico-edilizia con incremento della superficie edificabile (Se) previsto al precedente art. 28 o in alternativa nei seguenti limiti:
 - fino al raggiungere una “Se” di 150 mq, per le costruzioni aventi la “Se” compresa tra 60 e 100 mq;
 - derivante dall'applicazione della seguente formula, per le costruzioni aventi “Se” compresa tra 101 e 200 mq:

$$\frac{50 \times (250 - Se \text{ esistente})}{150}$$

- Usi ammessi per gli edifici di tipo “A”: come da destinazione d'uso del P.R.E.
- Usi ammessi per gli edifici di tipo “B”: oltre agli usi originari ed esistenti sono ammessi, nei soli casi in cui risultino compatibili con il rispetto della tipologia
- originaria e dei criteri di interventi richiesti, anche i seguenti usi:
 - interventi diretti alla realizzazione di residenze, strettamente necessaria alla conduzione del fondo, che conservino la destinazione d'uso del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine;
 - interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo;
 - strutture ricettive, bar, ristoranti, insediamenti agrituristici, ostelli ecc.;
 - utilizzazione a fini residenziali e produttivi secondo la seguente articolazione: residenze e servizi ad esse strettamente connesse (alberghi, pensioni, bar, ristoranti ed altre attrezzature di ristoro e ricreative; negozi al minuto, esercizi commerciali in genere, esercizi pubblici, attrezzature private, uffici pubblici e servizi di interesse cittadino; uffici privati, studi professionali, attrezzature private per prestazioni di servizi, sedi di società, banche, assicurazioni, consorzi; laboratori di analisi e

laboratori artigianali purché conformi alle leggi vigenti in materia di scarichi, emissioni e rumori; magazzini, garages e officine a carattere artigianale, ed ogni altra attività connessa con la residenza con l'esclusione di depositi, magazzini di merce all'ingrosso ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale.

Negli edifici, eventualmente esistenti da più di dieci anni (a far data dal rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità), dei quali è dimostrabile che non sono più utilizzabili ai fini agricoli, aventi le stesse caratteristiche sopra descritte e classificabili di Tipo "A" e "B", non individuati nell'Elaborato "C" del P.R.E., sono ammessi gli stessi interventi e usi di cui sopra, secondo la classificazione "a", "b" e "c", previo accertamento dell' Ufficio Tecnico Comunale e delibera del Consiglio Comunale.

TITOLO V **NORME FINALI**

ART. 29 - Validità.

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 9 della L.R. 18/83 nel testo vigente, le previsioni del P.R.E. hanno validità giuridica decennale a partire dalla data della sua approvazione definitiva.

Nelle zone ove è previsto il vincolo preordinato all'esproprio valgono le limitazioni e le disposizioni legislative in materia.

In caso di mancata corrispondenza tra la norma scritta e l'elaborato grafico prevale sempre la norma scritta.

Nelle rappresentazioni grafiche del P.R.E. in caso di dubbio o di contrasto prevale sempre l'informazione contenuta nelle tavole di maggior dettaglio.

Con l'entrata in vigore del P.R.E. sono abrogate le disposizioni degli strumenti urbanistici previgenti ed ogni altra disposizione compatibile.

ART. 30 - Efficacia.

Il P.R.E. e la Normativa Tecnica di Attuazione vengono adottati con deliberazione del Consiglio Comunale e sono entrambi soggetti alla procedura di formazione di cui agli artt. 10 e 11 della L.R. 18/83 nel testo vigente.

Il P.R.E. e la Normativa Tecnica di Attuazione entrano in vigore dalla data di pubblicazione sul B.U.R.A..

Le previsioni di piano si intendono integrate a tutti gli effetti da vincoli, limitazioni e prescrizioni scaturite da provvedimenti legislativi e regolamenti amministrativi, da previsioni dei Piani sovraordinati, nonché da Piani Attuativi e Programmi espressamente richiamati.

Le aree soggette a Piani Attuativi approvati in data anteriore all'adozione del presente P.R.E. sono regolate dalle prescrizioni dei piani stessi fino alla loro decadenza di legge, salvo quanto disposto dalla presente Normativa Tecnica di Attuazione. Alla scadenza dei Piani Attuativi, qualora non attuati, il Consiglio Comunale può concedere congrua proroga previa opportuna motivazione o procedere all'esproprio delle aree residue.

ART. 31 – Immobili Esistenti in contrasto con il P.R.E..

1. Gli immobili o loro parti in contrasto con il P.R.E. sono quelli esistenti alla data di adozione del P.R.E. che per struttura e/o destinazione d'uso, non sarebbe consentito realizzare o conservare ai sensi delle specifiche norme di zona. Essi potranno subire trasformazioni solo per adeguarsi alle Norme del P.R.E..
2. Nel caso di edifici esistenti la superficie edificabile complessiva realizzabile verrà alternativamente desunta o dalla superficie lorda esistente oppure dai rapporti: Volume esistente/3 in caso di destinazione d'uso residenziale; Volume esistente/3,3 in caso di destinazione d'uso turistiche, direzionali, commerciali, artigianali, ecc..

3. Le destinazioni d'uso esistenti ma in contrasto con quelle ammesse dal P.R.E. possono essere mantenute purché non producano affluenti e gas nocivi, rumori ed odori molesti non compatibili con le destinazioni d'uso di zona. Per gli immobili così destinati sono ammesse esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.
4. Il Piano non ratifica né legalizza costruzioni realizzate in difformità a norme e regolamenti o a progetti approvati anche quando per le stesse siano in corso procedimenti amministrativi o giurisdizionali, salvo quando previsto dalle norme in sanatoria edilizia.

ART. 32 – Permessi rilasciati alla data di Adozione del P.R.E..

1. Sono fatti salvi i titoli edilizi rilasciati in data anteriore all'adozione del P.R.E., nel qual caso i relativi lavori dovranno essere completati entro il termine stabilito, senza possibilità di proroga. Ai Fini dell'applicazione delle presenti Norme, gli immobili in corso di costruzione alla data di adozione del P.R.E. sono considerati immobili esistenti:
2. I Permessi di Costruire di completamento lavori possono essere rilasciati nel solo caso che si tratti di opere di finitura non terminate nei termini di validità del Permesso originario.
3. In ogni caso i titoli edilizi rilasciato in data anteriore all'adozione del P.R.E. decadono qualora i lavori non siano stati iniziati nei tempi previsti.
4. Le varianti essenziali, definite ai sensi delle disposizioni vigenti, relative permessi e autorizzazioni di cui sopra dovranno rispettare il presente P.R.E..

ART. 33 – Premio di cubatura “UNA TANTUM”.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.E. nel territorio comunale, ad esclusione di quelli ricadenti nei centri storici, nei piani di recupero, nei comparti a progettazione unitaria, nelle aree sottoposte ad esproprio e nelle aree a verde privato, ad un solo piano fuori terra, regolarmente autorizzati o condonati, è ammessa la sopraelevazione (per massimo un piano) in deroga ai parametri urbanistici-edilizi stabiliti per le singole zone. Tale sopraelevazione deve essere contenuta entro la sagoma di ingombro planimetrico del fabbricato esistente e dell'altezza massima consentita, fermo restando che la superficie edificabile (Se) complessiva dell'edificio, ad intervento effettuato, non superi i 266.00 mq. Detti ampliamenti dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto stabilito in materia, dal Codice Civile.

ART. 34 - Decadenza.

1. Fatto salvo quanto previsto nell'articolo precedente, le richieste per il rilascio di Permessi i Costruire decadono qualora il richiedente non provveda alla presentazione della documentazione richiesta entro e non oltre sei mesi dalla data di notifica d'assenso al rilascio.
2. Per le notifiche effettuate prima della data di adozione del P.R.E., i sei mesi specificati al punto precedente decorrono dalla data di adozione del P.R.E..

ART. 35 – Norme Transitorie.

1. L'adozione del P.R.E. comporta l'applicazione delle norme di salvaguardia previste dalla vigente legislazione.
2. Le aree soggette a piani attuativi adottati o approvati in data antecedente all'adozione del presente P.R.E. sono regolate dalle prescrizioni dei piani stessi fino alla loro scadenza di legge, salvo quanto disposto dalle presenti Norme.
3. I Permessi, autorizzazioni e concessioni rilasciati in data anteriore all'adozione del P.R.E. rimangono valide fino alla scadenza dei termini previsti dalla vigente legislazione urbanistica.

ART. 36 – Norma Finale.

Con l'entrata in vigore del presente P.R.E. sono abrogate le disposizioni dello strumento urbanistico precedente ed ogni altra disposizione compatibile.