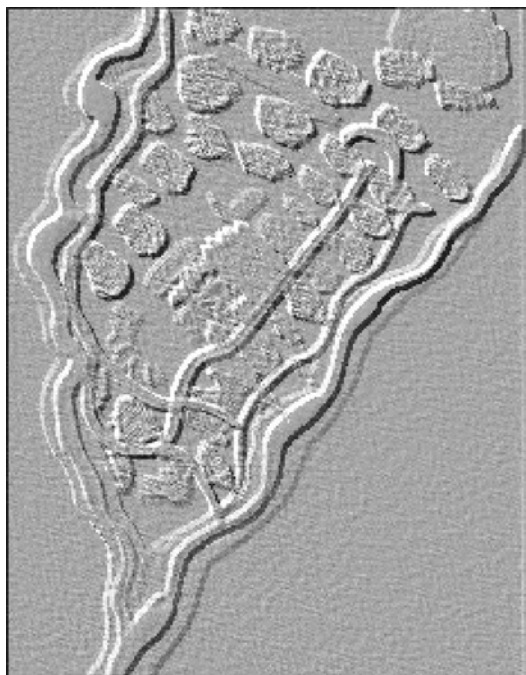




Comune di Teramo

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE al PIANO REGOLATORE GENERALE

(Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°59 del 06/08/2010)

PER REINTRODURRE LE AREE OGGETTO DI STRALCIO PER LE QUALI SONO VENUTE MENO LE RAGIONI DI TUTELA AMBIENTALE E BIOLOGICHE E PER LA RIDESTINAZIONE DI ALCUNE AREE EDIFICABILI E LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE INDIVIDUATO CON LA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 7 DEL 15 FEBBRAIO 2010.

Il Sindaco
L'Assessore all'Urbanistica e Pianificazione Territoriale

Dott. Maurizio Brucchi
Arch. Massimo Tassoni

Il Dirigente della Ripartizione Urbanistica
Il Responsabile dell'Ufficio di Piano

Arch. Stefano Mariotti
Arch. Gianni Cimini

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

All.

02

Adeguate alla prescrizioni della Provincia

(varianti approvate definitivamente con delibera C.C. n. 4 del 30.01.14)

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I - GENERALITA'

ART. I.1 - FINALITA' DELLE NORME ED ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE - CAMPO DI APPLICAZIONE

(c1) Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) ai sensi della L. n° 1150 / 42, delle L. n° 10 / 77, L. n° 457 / 78, L. n° 94 / 82, L. n° 47 / 85 e della L.R. n° 18 / 83 e rispettive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti e, in quanto compatibili, delle vigenti norme regolamentari.

(c2) Al P.R.G. sono allegati i seguenti elaborati di analisi:

- Relazione geologica
- Relazione agronomica
- Studio sul patrimonio edilizio ed emergenze in territorio agricolo
- Censimento dei beni culturali naturali

(c3) Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati di progetto:

- Relazione generale
- Tavole:

TAV. A01	Inquadramento generale
TAV. A02	Carta di sintesi
TAV. A03	Carta dei vincoli
TAV. B01	Confronto con piano vigente
TAV. B02	Reti infrastrutturali
TAV. B03	Emergenze ambientali, culturali e paesaggistiche
TAV. B04	Unità di paesaggio
TAV. C01-26	Zonizzazione del territorio
TAV. D01-41	Zonizzazione del territorio urbano
TAV. E01	Sintesi zonizzazione del territorio rurale

- Norme di Attuazione;
- Allegati.

(c4) In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa sempre testo la tavola **a foglio singolo catastale 1:5000**. Le norme scritte prevalgono in ogni caso sugli elaborati grafici.

(c5) Il PRG si applica all'intero territorio comunale, con esclusione delle zone di competenza del Consorzio per il Nucleo Industriale di Teramo. Fanno parte

integrante del PRG le previsioni del vigente Piano Particolareggiato per il Centro Storico, salvo quelle esplicitamente modificate dagli elaborati di progetto di cui al precedente 3° comma, e dagli Artt. VI e VI.2 delle presenti norme.

ART. I.2 - RAPPORTI CON I PIANI DI SCALA SUPERIORE, GENERALI E DI SETTORE. RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

(c1) Il PRG recepisce e specifica i vincoli, le indicazioni e le direttive del vigente Piano Regionale Paesistico, del Quadro di Riferimento Regionale, del Piano Territoriale Provinciale e di tutti i vincoli sovracomunali preordinati da leggi statali e regionali e da provvedimenti della Provincia, anche se non espressamente indicati nelle Tavole di PRG.

(c2) In attesa dell'adeguamento del Regolamento Edilizio secondo le previsioni della L.R. 18 / 83, e successive modifiche e integrazioni, le presenti norme prevalgono su quelle del vigente Regolamento Edilizio.

(c 3) Nella redazione degli strumenti attuativi che interessino aree in contiguità o interferenti con il reticolo idrografico secondario non ricompreso nel Piano Stralcio di Difesa delle Alluvioni (PSDA), dovrà essere predisposto apposito studio idraulico, redatto ed asseverato da tecnico incaricato, per la valutazione di pericolosità in relazione all'esondabilità del tratto del corso d'acqua interessato.

Detta valutazione, costituisce adempimento preliminare e vincolante per la definizione dell'assetto urbanistico e della capacità e qualità di edificazione delle aree ricomprese e dovrà essere estesa ad un idoneo tratto del reticolo idrografico interessato dall'intervento, ed essere finalizzata a definire il limite delle aree inondabili (perimetrazione di pericolo) con riferimento al deflusso di piena con tempi di rilascio a 50 ed a 200 anni, nonché le fasce o zone a diverso livello di rischio in relazione agli specifici usi del suolo previsti nello strumento urbanistico attuativo, così come classificate dal PSDA, e le necessarie opere di mitigazione del rischio e per la messa in sicurezza di opere e manufatti compatibili con i livelli di pericolosità accertati nel rispetto della specificità e norme del PSDA.

(c4) per quanto riguarda il contenimento dell'inquinamento luminoso si applicano le normative vigenti in materia e in particolare le disposizioni di cui alla L.R. n. 12 del 3 marzo 2005;

ART. I.3 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

(c1) Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio di "permesso a costruire" o DIA, ai sensi della legislazione vigente e del Regolamento Edilizio.

(c1bis) Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è altresì subordinata alla preventiva verifica di compatibilità di cui all'art. I.2 della presente normativa.

(c2) Le sole previsioni del P.R.G. e dell'eventuale P.p.A. non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione s'impegnino, con apposito atto, a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali. In ogni caso prima di ogni intervento edilizio dovranno essere realizzate (o completate) tali opere, o ne dovrà essere documentata l'esistenza.

(c3) Per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria previste dal PRG e di particolare rilevanza per l'attuazione dello stesso sono consentite in alcune zone particolari procedure, definite dalle stesse norme di zona.

CAPITOLO II - INDICI URBANISTICO-EDILIZI

ART. II.1 - INDICI URBANISTICI - DEFINIZIONI

St = Superficie territoriale - E' la superficie perimetrata nelle planimetrie di P.R.G., nella quale il P.R.G. si attua mediante piani attuativi, comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e / o nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie di P.R.G. e nelle presenti norme.

Sf = Superficie fondiaria - E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade o spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e / o coperta) e delle aree scoperte (pavimentate o meno) di pertinenza della costruzione.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale = Su / St - E' la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria = Su / Sf - E' la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

It = Indice di fabbricabilità territoriale = Vc / St - E' il volume massimo (Vc), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

If = Indice di fabbricabilità fondiaria = Vc / Sf - E' il volume massimo (Vc), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

ART. II.2 - INDICI EDILIZI - DEFINIZIONI

Su = Superficie utile - La somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al netto degli elementi verticali di muratura;
Rimangono esclusi dal computo della superficie utile:

a) ascensori, centrali tecnologiche, volumi tecnici, scale esterne; scale interne, fino a un massimo di 35 mq. per ogni piano, e / o per vano scala nei casi di edifici con più vani scala o a schiera, salvo le superfici relative alle scale interne di servizio e di collegamento a locali accessori, mentre per gli edifici non residenziali è esclusa dal computo la superficie delle scale, montacarichi, etc. necessaria per l'adeguamento alle norme di prevenzione e sicurezza vigenti per ciascun tipo di attività;

b) i porticati a piano terreno, di qualsiasi altezza, di uso pubblico (per destinazione Y di piano o per mezzo di atto pubblico);

c) i porticati e le tettoie di uso privato o condominiale, per una aliquota non superiore al 30% della superficie utile edificabile ammessa dal P.R.G., o, nei casi in cui non si applica l'indice di utilizzazione fondiaria, per una aliquota pari al 30% della Su esistente e di progetto;

d) le logge interne, i balconi e terrazze scoperte; i balconi aperti su almeno due lati e le terrazze coperte; le logge qualora abbiano una profondità non superiore a m. 3,00 misurata dal filo esterno dell'edificio; le pensiline con sporgenze non superiori a m. 3,00 dal filo esterno dell'edificio;

e) i sottotetti per la parte con altezza libera interna strutturale inferiore a m. 1,80, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio all'intradosso del solaio di copertura. Limitatamente agli edifici esistenti alla data del 16 / 07 /2003 ed alle concessioni rilasciate prima della data del 16 / 07 /2003 ed agli aspetti urbanistici, i sottotetti per la parte con altezza libera interna strutturale inferiore a m. 2,40. Per gli edifici esistenti alla data del 16 / 07 /2003 l'abbassamento dell'ultimo solaio di calpestio non comporta ai fini urbanistici aumento della Su anche se l'altezza interna risulti superiore a m. 2,40. Sono fatti comunque salvi i maggiori oneri concessori derivanti dalle maggiori Su abitabili;

f) le cabine elettriche, le centrali termiche esterne;

g) i locali a piano terra, per una aliquota non superiore al 30% della superficie utile, purché di altezza interna strutturale non superiore a m. 2,40 e non accessibili direttamente dall'interno delle unità abitative, e quelli interrati, anche se parzialmente, purché l'altezza libera interna strutturale sia non superiore a m. 2,60, a condizione che siano destinati (con vincolo permanente d'uso da trasciversi prima del rilascio dell'agibilità nei registri immobiliari) ad accessori pertinenziali dell'edificio, quali ripostigli, locali condominiali, fondaci, cantine, garages, centrali tecnologiche, entro il limite stabilito dalle norme per ciascuna destinazione d'uso. I locali destinati a fondaci e/o ripostigli a servizio delle unità abitative nella misura massima di mq. 6,00 per singola unità abitativa. Limitatamente agli edifici esistenti e legittimamente assentiti alla data del 16 / 07 /2003 ed alle concessioni rilasciate prima della data del 16 / 07 /2003, i locali completamente interrati purché l'altezza media interna sia non superiore a m. 3,00. Sono comunque fatte salve le concessioni edilizie e gli altri titoli abilitativi rilasciati prima della data del 16/07/2003.

h) le superfici ed i volumi finalizzati al miglioramento del comfort ambientale ed al risparmio energetico. In particolare potranno essere escluse dal calcolo della Su le seguenti superfici, purché finalizzate espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare, dimostrate con specifica relazione, redatta da tecnico abilitato, contenente il calcolo dell'energia risparmiata attraverso la realizzazione dell'opera, nonché la verifica del benessere termoigrometrico durante tutto l'arco dell'anno:

- verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sud-est a sud-ovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, delle pareti e

- della copertura, vetrata per almeno il 70%, ed il volume o la superficie non superi il 20% del volume o della superficie dell'intero edificio;
- spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo pari al 25% del totale della superficie coperta dell'edificio;
 - nel rispetto della L.R. n°22 / 02 in vigore, gli extra spessori delle chiusure verticali perimetrali, nella parte non strutturale, superiori a 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 30 cm, nonché le chiusure orizzontali di base, intermedie e di copertura, nella parte non strutturali, superiori a 10 cm e fino ad un massimo di ulteriori 15 cm;

Salvo diverse specifiche norme di zona per le attività produttive, i serbatoi e silos realizzati con strutture fisse non vengono computati come Su, fino ad una quota del 20% sulla Su totale; la Su è calcolata sul perimetro esterno della struttura o sul perimetro del basamento se sporgente rispetto alla proiezione della struttura sovrastante.

Sc = Superficie coperta - La superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili (Su) dell'edificio, e di tutte le altre parti fuori terra dell'edificio, anche se escluse dal computo della Su. Non costituiscono comunque superficie coperta le proiezioni dei balconi e delle parti dei tetti oltre il filo esterno dei muri perimetrali dell'edificio.

Sv = Superficie di vendita di un esercizio commerciale – L'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1 / 2 della superficie lorda di pavimentazione aperta al pubblico. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della L. 15 marzo 1997, n. 59) per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

Rc = Rapporto di copertura = Sc / Sf il rapporto massimo fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Sagoma = E' la figura piana definita dalla proiezione - su piani orizzontali o verticali - del contorno esterno dell'edificio, con la sola esclusione degli elementi a sbalzo che non concorrono a definire la Su, e, inoltre, di comignoli, caminetti e canne fumarie. Si considerano ininfluenti sulla sagoma modeste modifiche sulle coperture finalizzate a riordinare più falde per formare pendenze più adeguate.

%R = La massima aliquota, in percentuale, dei volumi e delle superfici destinati alla residenza.

VI = Indice di Visuale libera - Rappresenta il rapporto che deve esistere fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di proprietà e di zona, (con esclusione delle fasce di rispetto), dai cigli stradali, dalle altre fronti dello stesso edificio e/o edifici frontistanti, e l'altezza delle varie fronti.

Le distanze minime fissate dal presente articolo e nei successivi articoli per le singole zone e sottozone, relative a confini di zona non avente destinazione pubblica e non coincidenti con confini di proprietà, potranno essere derogate fatto salvo il rispetto delle distanze minime dalle strade e tra edifici fissate dalle presenti NTA

La distanza fra le fronti dello stesso edificio e di edifici frontistanti dovrà essere almeno pari all'altezza della fronte più alta ($VI=1$), salvo diverse specifiche indicazioni di zona. L'indice di Visuale libera tra edifici frontistanti non si applica fra le pareti cieche o prive di vedute, salvo il rispetto del distacco minimo assoluto di m. lineari 6,00.

Nelle zone omogenee di tipo B, qualora gli edifici preesistenti e costruiti anteriormente alla data del 16/07/2003 non permettano il rispetto dell'indice di VI prescritto, per le nuove costruzioni sarà ammessa una $VI=0,5$ dai confini con un minimo assoluto di m. lineari 5,00 ed una distanza minima assoluta dalle fronti degli altri edifici pari a m. lineari 10,00.

La VI non si applica fra fronti, o loro parti dello stesso edificio che si prospettano altimetricamente e/o planimetricamente per non più di m 3,00 purché le eventuali vedute facciano parte di un'unica unità immobiliare.

Hf = Altezza delle fronti - Per fronte si intende la proiezione, su di un piano verticale posto sul confine, delle singole parti delle superfici in elevazione dell'edificio, ognuna delle quali determinerà una specifica altezza e distanza. I parapetti di balconi e terrazze non concorreranno a determinare il fronte purché siano di altezza inferiore a m 1,30.

L'altezza della fronte negli edifici è misurata dalla distanza verticale dalla base della parete nel punto in cui questa fuoriesce dal profilo naturale del terreno all'intradosso del solaio di copertura. Ove questa distanza sia variabile si definisce l'altezza media della parete il rapporto tra la superficie della parete stessa, computata dal profilo naturale del terreno, e la lunghezza orizzontale del tratto di parete considerato, ivi compresi eventuali timpani. Viene esclusa, su un solo lato, la superficie relativa alla eventuale rampa di accesso al piano interrato e / o seminterrato ricadente al di sotto del profilo naturale del terreno. (Figura 1 e 2)

Se la quota del profilo di progetto è inferiore a quella naturale del terreno l'altezza si computa dal profilo di progetto.

Sono esclusi dal calcolo dell'altezza della fronte e la sagoma della copertura delimitata dalle linee di colmo e di gronda ed i volumi relativi ai corpi tecnici che fuoriescono dalla suddetta sagoma.

Ai fini dell'applicazione della VI e / o della determinazione delle distanze dalle strade, l'altezza delle fronti negli edifici, indipendentemente dal tipo di copertura, è

data dalla differenza tra la quota media d'imposta dell'intradosso del solaio di copertura e la quota media del terreno naturale sulla linea di confine fronte strada. Se la quota della strada, o del confine o del fabbricato prospiciente, è superiore a quella del terreno sistemato, l'Hf va computata da questa ultima come quota media.

$H_m = \text{Altezza massima del fabbricato}$ - L'altezza massima tra quelle delle varie fronti (Hf): sono esclusi dai limiti di altezza i corpi tecnici, quali tralicci per le linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche, ciminiere, silos, volumi tecnici degli ascensori, terminali di scale, camini, locali per impianti tecnologici, e strutture similari che fuoriescono dalla sagoma della copertura delimitata dalle linee di colmo e di gronda.

$V_c = \text{Volume del fabbricato}$ - E' pari alla somma dei prodotti delle superfici utili (Su) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile con esclusione dal computo dell'altezza della porzione superiore e non strutturale dei solai di interpiano eccedenti lo spessore di cm.8, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso del solaio di copertura, se piano, ovvero come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati.

Volumi tecnici - Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione del calcolo della Su ammissibile, quelli strutturalmente necessari a contenere i serbatoi idrici, le extracorse degli ascensori, i vespai aventi altezza utile non superiore a ml.1,20, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a parti di impianti tecnici (idrici, termico, televisivo, di ventilazione, di condizionamento, di canalizzazioni, elettrico, ecc.). Sono considerati tali anche i camini e le canne fumarie, i locali pompe. Quanto sopra nei limiti e nel rispetto delle condizioni poste dalle vigenti direttive Ministeriali.

ART. II.3 - DISTANZE

(c1) D (Distanze tra edifici e dai confini) Sono le distanze minime intercorrenti fra fabbricati e le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà, dai confini urbanistici e dai cigli stradali e si misurano a partire dal filo del fabbricato o nel caso di volumi aggettanti (bow-windows o balconi chiusi) dalla proiezione orizzontale dei medesimi.

(c1bis) Ai fini della corretta applicazione della presente normativa di attuazione, le distanze minime tra i fabbricati di cui al D.M. n°1444 / 68 costituiscono minimi inderogabili, e prevalgono sempre e comunque sulle disposizioni dalla stessa stabilite.

(c2) Fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile, ai fini delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade gli aggetti dei balconi aperti e delle logge non possono superare 1 / 3 della distanza minima fissata dallo strumento urbanistico fra l'edificio e gli stessi confini di proprietà.

(c3) Le distanze fra edifici e le distanze degli edifici dai confini si misurano in modo radiale, fatti salvi gli interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento di edifici esistenti.

(c4) Le distanze minime degli edifici e di qualunque altro manufatto, che determini Sc, dai confini di zona o di sottozona (escluse le fasce di rispetto), di proprietà, dai cigli stradali, da altri edifici, e le altezze sono stabilite per ciascuna zona dalle presenti norme e / o dalle planimetrie di P.R.G.

(c5) Fermo restando quanto stabilito dal Codice Civile e dal Codice della Strada, la disciplina sulle distanze di competenza comunale non si applica:

1. ai manufatti di modesta entità per impianti tecnologici al servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, nicchie per contatori, etc.);
2. ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, etc.);
3. alle strutture mobili di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline d'attesa, cabine, opere artistiche, etc.);
4. alle strutture mobili di sostegno di pergolati, tendoni, voliere aperte, etc.
5. agli interventi su edifici esistenti per realizzare ascensori atti al superamento delle barriere architettoniche, per realizzare scale antincendio e / o di sicurezza, per coibentare pareti esterne (qualora l'intervento comporti un ispessimento delle murature inferiore a cm.10).

(c6) Nel caso di edifici preesistenti costruiti a muro cieco sul confine, la costruzione in aderenza è ammessa con intervento edilizio diretto, salvo sia prescritta dal PRG la redazione di un piano attuativo; nel caso di nuove costruzioni da realizzare in aderenza sul confine al progetto dell'edificio deve essere allegato uno schema di progetto unitario concordato fra i proprietari dei due o più lotti interessati.

ART. II.4 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI

(c1) Gli Indici di fabbricabilità e di Utilizzazione territoriale (It e Ut) determinano l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del P.R.G. è subordinata alla formazione dei piani attuativi.

(c2) Gli Indici di fabbricabilità e di Utilizzazione fondiaria (If e Uf) determinano l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di piani attuativi approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; essi specificano rispettivamente i volumi e le Superfici Utili che sono costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva a piani attuativi, la somma dei volumi e delle superfici utili che risultano costruibili sui singoli lotti, non può superare quella calcolati applicando alla superficie territoriale gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale.

(c3) Nel caso di eventi calamitosi accidentali è consentita la ricostruzione dell'edificio preesistente, purché già regolarmente autorizzato e / o legittimato e compatibile per zona omogenea, nei limiti di superficie utile e volumetrici preesistenti. In particolare è ammessa la ricostruzione di edifici ricadenti in fascia di rispetto stradale e / o ferroviaria nell'ambito delle zone agricole, di cui all'Art. X.3, comma 12.

(c4) Ai fini dell'applicazione degli indici vanno computati i volumi e le superfici delle eventuali costruzioni preesistenti asservendo ad esse l'area corrispondente ottenuta applicando gli indici della zona di pertinenza; non si possono comunque utilizzare superfici fondiariae già interamente computate per costruzioni precedenti e frazionate successivamente alla data di adozione 16 luglio 2003 .

(c5) Ai fini del calcolo del numero virtuale degli abitanti e / o addetti insediabili e del rapporto tra i diversi indici si applicano dei due seguenti parametri quello superiore:

a) residenze permanenti:

1 abitante = 40 mq. (Su) o 120 mc. (Vc)

b) residenze turistiche, alberghi:

1 abitante = 15 mq. (Su) o 50 mc. (Vc)

c) zone produttive artigianali-industriali

1 addetto = 100 mq. (Su)

(c6) Al fine dell'applicazione degli indici e delle presenti norme, qualora si faccia riferimento allo stato esistente, questo è da intendersi riferito a quello presente alla data di adozione della specifica norma.

(c7) Per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, è ammessa la possibilità di deroga agli indici urbanistici ed edilizi ai sensi dell'art. 14 del DPR 6 / 6 /2001 n° 380, previa deliberazione di consiglio comunale, nel rispetto comunque dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti di cui al D.M. n°1444 / 68, nonché delle disposizioni di cui all'art. 64 della L.U.R. n°18 / 83 in vigore.

CAPITOLO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

ART. III.1 - CATEGORIE DI INTERVENTO

(c1) In applicazione delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono riconducibili alle seguenti categorie:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro scientifico e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione con o senza ricostruzione
- cambiamento della destinazione d'uso
- nuova edificazione
- ristrutturazione urbanistica
- nuovo impianto
- attrezzatura del territorio
- uso e tutela delle risorse naturali

ART. III.2 - MANUTENZIONE ORDINARIA

(c1) Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.lgs. n. 42 / 2004, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, così come previsto nell'art. 3, comma 1 lettera a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 nel testo vigente e s.m.e.i., quali:

1. pulitura esterna e ripresa di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;
2. pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
3. rifacimento di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
4. riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
5. tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
6. riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;

7. riparazione di pavimenti interni.

(c2) Per gli edifici industriali e artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.

ART. III.3 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

(c1) Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dal D.lgs. n. 42 / 2004, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche così come descritte nell'articolo 3, comma 1 lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 nel testo vigente e s.m.e.i.

(c2) In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria: il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle tinte, nonché il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

(c3) Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione.

(c4) Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a SCIA. Gli interventi di manutenzione straordinaria non sono ammessi nei casi in cui è prescritto il restauro, di cui al successivo art.III.4; in tali casi tuttavia potranno essere attuati interventi urgenti e limitati, per evitare danni gravi all'edificio, previo parere della competente Sovrintendenza, e gli interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni dello stesso art.III.4.

ART. III.4 - RESTAURO CONSERVATIVO

(c1) Gli interventi di restauro e risanamento conservativo consistono in un insieme sistematico di opere così come descritte nell'articolo 3, comma 1 lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 nel testo vigente.

(c2) Ai sensi e ai fini del D.Lgs. n. 42 / 2004, per restauro si intende l'intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali. Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale. L'intervento di restauro prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni

- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri: le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini ed i chiostri;

b) il consolidamento e il ripristino 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;

c) il consolidamento 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;

d) la realizzazione di sottofondazioni, iniezioni nelle murature, rifacimento di tetti e coperture - grande e piccola armatura - con quote e materiali identici a quelli originari;

e) la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;

f) la riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni e interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari, e senza modifica della forma e della posizione delle aperture esterne;

g) la realizzazione di impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, e delle relative canalizzazioni, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

(c3) Gli interventi di Restauro sono soggetti a permesso di costruire, previo parere della competente Sovrintendenza, ove richiesto.

(c4) L'intervento di Risanamento conservativo prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni. Sui prospetti interni sono consentite parziali modifiche per adattare l'edificio ad eventuali normative prestazionali o per rendere funzionali i locali costituenti le singole unità; in tal caso devono essere comunque salvaguardati gli elementi di particolare valore;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale; è comunque consentita la demolizione di tramezzi divisorii interni non portanti e la realizzazione di piccole modifiche distributive interne che non alterino l'organizzazione tipologica originaria;

i) la conservazione o il ripristino degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio;

- b) il consolidamento e il ripristino delle strutture portanti verticali e orizzontali con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
- ii) murature portanti sia interne che esterne;
 - iii) quote dei piani di calpestio delle strutture orizzontali ad eccezione dell'ultimo solaio;
 - iv) tetto e sua quota di imposta, con ripristino del manto di copertura originario; tuttavia per consentire l'utilizzo del sottotetto possono essere praticate aperture a falda;
- c) il consolidamento di scale e rampe, senza alterazione delle pendenze, delle quote, delle dimensioni originarie, con sostituzione delle parti non recuperabili;
- d) la realizzazione di sottofondazioni, iniezioni nelle murature;
- e) la demolizione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte provvisorie e permanenti che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;
- f) la riparazione di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni e interni con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari;
- g) la realizzazione di impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali, e delle relative canalizzazioni, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

(c5) Gli interventi di Risanamento conservativo sono soggetti a SCIA.

ART. III.5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

(c1) Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono descritti all'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nel testo vigente e all'art. 30 della L.R. n. 18 /83 e s.m.e.i.

(c2) Successive modifiche e / o variazioni ai citati articoli saranno *ope legis* recepite.

(c3) Secondo quanto previsto dal T.U. per l'edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, l'intervento di ristrutturazione edilizia può consistere anche nella demolizione e successiva ricostruzione con le modalità stabilite dal medesimo T.U. all'art. 3, comma 1 lettera d) nel testo vigente, dall'articolo 30 della L.R. n. 18 / 83 e s.m.e.i. e / o da altre e successive leggi di settore.

(c4) Le norme del presente piano indicano le zone o gli immobili per i quali gli interventi di ristrutturazione edilizia sono sottoposti a vincoli morfologici, riguardanti le altezze, i materiali, i prospetti esterni, i rapporti con il tessuto urbano circostante.

(c5) Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a conseguimento di titolo abilitativo edilizio con le modalità stabilite dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 nel testo vigente.

ART. III.6 - DEMOLIZIONE CON O SENZA RICOSTRUZIONE

(c1) Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria.

(c2) Le norme del presente piano indicano le zone o gli immobili per i quali gli interventi di demolizione con ricostruzione sono sottoposti a vincoli morfologici, riguardanti le altezze, i materiali, i prospetti esterni, i rapporti con il tessuto urbano circostante.

(c3) L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto a SCIA; l'intervento di demolizione con ricostruzione è soggetto a permesso di costruire o a SCIA nei casi previsti dalle leggi vigenti..

ART. III.7 - NUOVA EDIFICAZIONE

(c1) L'intervento consiste nella edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; nonchè di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile.

(c2) Sono comunque da considerarsi interventi di nuova edificazione, secondo quanto previsto dal DPR 380 del 6.6.2001:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi che costituiscano ampliamenti di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, sia mediante aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di volumi o superfici utili supplementari, sia mediante la sopraelevazione, intesa come estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente, fermo restando quanto previsto dal successivo punto 6 per gli interventi pertinenziali, con esclusione degli edifici e dei manufatti legittimati con titolo a sanatoria ai sensi della Legge n°47 / 85 e Legge n°724 / 94, per i quali non è consentito il beneficio del premio "una tantum" per incrementi di volumi e superficie utile;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di tralicci e travi per impianti radio trasmettenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, salvo altre disposizioni di legge;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come

abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

6) gli interventi pertinenziali realizzati fuori terra e comunque in tutti i casi in cui comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

(c3) L'intervento di nuova edificazione è soggetto a permesso di costruire.

ART. III.8 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

(c1) L'intervento consiste nelle modifiche, comportanti o meno opere edilizie, di uso o di funzione, ammesse dal P.R.G., per l'area o l'edificio o parti di esso. Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate nei capitoli relativi a ciascuna zona.

(c2) Nel successivo Cap. IV delle presenti norme sono definiti gli usi, gli standards di parcheggio, pubblico e privato corrispondenti, e i raggruppamenti di usi, che consentono di disciplinare i cambiamenti.

(c3) Le variazioni di destinazione d'uso accompagnate da intervento edilizio sono soggette alla procedura prevista per tale tipo di intervento.

Le variazioni di destinazione d'uso non connesse a trasformazioni fisiche degli immobili sono soggette a SCIA.

Il permesso di costruire o la SCIA riguardanti mutamenti d'uso sono assoggettati al conguaglio degli oneri di urbanizzazione, qualora quelli relativi alla nuova destinazione siano maggiori di quelli previsti per la destinazione precedente.

(c4) Nelle zone A, B, C, D, di cui al successivo Cap.V, il mutamento d'uso, connesso o meno a trasformazioni fisiche, che comporti aumento del carico urbanistico è comunque subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standards edilizi e urbanistici previsti dalla legge regionale e dalle presenti norme; pertanto la domanda di permesso di costruire o la DIA devono essere accompagnate dagli atti necessari per l'adeguamento degli standards edilizi e urbanistici alla nuova destinazione d'uso, nelle quantità previste dalle presenti norme mediante la cessione degli eventuali maggiori standards di servizi pubblici ed il soddisfacimento (con nuova realizzazione od altre modalità) degli eventuali maggiori standards di parcheggi privati.

In caso di motivata impossibilità della cessione di spazi per standards pubblici e della realizzazione di parcheggi privati nell'area di proprietà del richiedente, sarà ammessa la possibilità di localizzare gli standards pubblici e / o i parcheggi privati dovuti in aree reperite in zone già destinate a standards dal PRG, o in altre aree di cui il richiedente dimostri la disponibilità, impegnandosi a cederle, dovutamente sistemate all'Amministrazione Comunale, o a garantirne all'uso stabilito, con apposita convenzione, per tutto il tempo in cui resterà in essere l'attività che richiede tali standards. Tali aree dovranno essere, se possibile, adiacenti all'area o edificio su cui si interviene, o comunque poste entro un raggio di m.100 max.

Qualora non risulti possibile neppure questa soluzione, potrà essere ammessa la monetizzazione, sulla base di criteri definiti dall'Amministrazione Comunale con propria delibera di Consiglio Comunale. Anche nei casi di cessione di aree di modesta dimensione e non sufficiente al soddisfacimento dello standard, l'Amministrazione potrà motivatamente o preferire la monetizzazione rispetto alla cessione oppure adottare una soluzione mista (cessione e monetizzazione). Resta comunque inteso che la monetizzazione degli standard è ammessa esclusivamente per le quantità eccedenti i minimi inderogabili di cui al D.M. n°1444 / 68 in vigore.

(c5) La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita nel titolo edilizio rilasciato e / o conseguito ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

ART. III.9 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

(c1) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

(c2) L' intervento prevede la demolizione e la ricostruzione sulla base di parametri planivolumetrici, specificati dal P.R.G. o dai successivi Piani attuativi.

(c3) Nelle zone "A" i parametri planivolumetrici di cui al comma precedente dovranno essere congruenti con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano antico preesistente; in tali zone, inoltre, l'indice di edificazione fondiaria non può superare i limiti prescritti dal DM 1444 / 68.

(c4) L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto all'approvazione preventiva di un Piano di attuazione, salvo i casi in cui le tavole e le norme di P.R.G. precisano in maniera particolareggiata la disciplina d'uso e di intervento

ART. III.10 - NUOVO IMPIANTO

(c1) L'intervento comprende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione delle nuove aree urbane, secondo la destinazione prevista dal P.R.G., e in particolare:

- opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- realizzazione di edifici destinati a residenza, ad attività produttive, e servizi ed attrezzature;
- opere di arredo urbano.

(c2) L'intervento di nuovo impianto è soggetto all'approvazione preventiva di un Piano di attuazione, salvo i casi in cui le tavole e le norme di P.R.G. precisano in maniera particolareggiata la disciplina d'uso e di intervento.

ART. III.11 - ATTREZZATURA DEL TERRITORIO

(c1) Gli interventi di attrezzatura del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature e opere pubbliche realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, e altri Enti Pubblici non territoriali, nonché le Aziende concessionarie di pubblici servizi (Ferrovie dello Stato, Anas, elettricità, gas, acqua, servizi similari).

(c2) Sono altresì comprese le opere di urbanizzazione eseguite da privati in attuazione di strumenti urbanistici.

(c3) Gli interventi di attrezzatura del territorio sono soggetti a permesso di costruire.

ART. III.12 - USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI

(c1) Comprende tutti gli interventi rivolti al prelievo dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo.

(c2) Sono comprese altresì tutte le opere tese alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, arboree e faunistiche realizzate dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti o dai privati per conto dei suddetti Enti.

(c3) Ferme rimanendo le vigenti norme legislative e le relative competenze gestionali, ogni intervento compreso in questa categoria che modifichi l'assetto del territorio è soggetto a permesso a costruire e / o SCIA, con l'indicazione di ogni disposizione e prescrizione atte a garantire la tutela idrogeologica, ecologica ed ambientale del territorio comunale, anche sulla base delle prescrizioni dettate dagli Enti e Organi preposti al rilascio dei preventivi nulla osta.

(c4) Qualsiasi opera od intervento previsto dal PRG o dai suoi strumenti d'attuazione ricadenti in aree di demanio o di riserva naturale dovrà essere preventivamente concordato in fase di progettazione esecutiva ed assentito dagli Enti competenti per Legge.

TITOLO II - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPITOLO IV - USI DEL TERRITORIO

ART. IV.1 - CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI

(c1) Nei successivi articoli del presente Capitolo vengono definiti i diversi usi del territorio che, opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone di cui al successivo Cap.V. Per ogni zona può essere indicata la percentuale minima o massima di uno o più usi, di cui deve essere garantita la realizzazione.

(c2) Nella Tabella allegata al successivo Art.IV.3 sono definiti per ogni uso gli standards richiesti per parcheggi privati e per parcheggi pubblici (o privati di uso pubblico); questi ultimi costituiscono quota parte degli standards urbanistici previsti dalla legislazione vigente.

(c3) Ai fini della regolazione dei cambi di destinazione d'uso, di cui al precedente Cap. III, gli usi sono raggruppati per categorie. In particolare, ai sensi dell'Art.III.8, i cambi di destinazione d'uso non connessi a trasformazioni fisiche degli immobili sono soggetti a SCIA.

ART. IV.2 - DEFINIZIONE DEGLI USI E CATEGORIE DI USI

1. Funzioni abitative

1. 1. Abitazioni permanenti e / o turistiche

Sono compresi in tale uso gli alloggi e gli spazi di servizio, privati e condominiali, nonché eventuali spazi per lavoro domestico (telelavoro, hobby, etc.), per attività non nocive o moleste.

1. 2. Abitazioni collettive

Le abitazioni collettive comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, etc., e relativi servizi.

2. Attività di servizio diffuse, pubbliche e private

2.1. Usi vari di tipo diffusivo

sono compresi in tale uso uffici, studi professionali, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, piccoli ambulatori medici e veterinari, artigianato di servizio e laboratori artigianali non molesti o nocivi, attività culturali, sociali, ricreative e simili, purchè siano insediati in unità edilizie in cui siano presenti altri usi, ed occupino una Su non superiore al 50% delle Su di proprietà dei richiedenti, e comunque non superiore a 200 mq. per il complesso degli usi diffusivi.

2.2. Attività commerciali al dettaglio.

Sono compresi in tale uso gli spazi di vendita, di esposizione e di servizio, e inoltre i relativi spazi tecnici e di magazzino, classificati come esercizi di vicinato ed esercizi della media distribuzione ai sensi e per gli effetti della L.R. n° 11/08 nel testo vigente.

2.3. Esercizi pubblici:

sono compresi in tale uso ristoranti, trattorie, bar, pub, sale di ritrovo e di svago, con l'esclusione di locali quali discoteche ed altre attività rumorose. Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

3. Attività terziarie

3.1. Direzionale, complessi terziari

sono compresi in tale uso gli uffici (pubblici e privati) di grande dimensione, le attività direzionali e le sedi di rappresentanza di interesse generale, le attività amministrative, bancarie, finanziarie, assicurative, le sedi di istituti di ricerca, i servizi di informatica e di elaborazione dati, e tutte le attività, con esclusione di quelle artigianali, rientranti nel precedente punto 2, qualora occupino una Su superiore a mq. 200. Fanno parte di tale uso anche gli spazi di supporto e servizio, le mense e bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici. E' ammessa altresì la presenza di alloggi per il personale di custodia con un massimo di 200 mq. di Su, e comunque di non più del 10% della Su destinata alle attività insediate.

3.2. Centri commerciali integrati.

Salvo diverse specificazioni delle norme regionali e / o comunali in materia, sono compresi in tale uso le grandi strutture di vendita ai sensi e per gli effetti della L.R. n° 11/08 nel testo vigente, quali gli ipermercati, i centri commerciali a vendita diretta, alimentari ed extraalimentari, i supermercati, etc. che costituiscono un'unità integrata, con le eventuali attività connesse (quali sportelli bancari, agenzie, uffici postali, etc.) con riferimento agli spazi di vendita, agli spazi di servizio e di magazzino, mense ed altri spazi di supporto tecnico. E' ammessa anche la presenza di un alloggio di custodia, non superiore a mq. 140 di Su.

3.3. Commercio all'ingrosso, magazzini, esposizioni, mostre e fiere

oltre alle attività commerciali all'ingrosso sono compresi in tale uso magazzini e depositi, con i relativi uffici, spazi di esposizione e di supporto; attività di esposizione e vendita di auto, e altri centri di esposizione e di vendita; esposizioni, mostre e fiere. Sono compresi anche i relativi spazi tecnici, di supporto e di servizio;

è ammessa inoltre la presenza di un alloggio per il titolare o il personale di custodia, non superiore a 140 mq. di Su.

4. Artigianato di servizio e attività assimilabili

4.1. Artigianato di servizio

sono compresi in tale uso gli spazi per l'attività artigianale, quelli di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici, ove non rientrino nel precedente punto 2.1 ("Usi diffusivi") E' ammessa la presenza di un alloggio di superficie massima pari a 140 mq di Su per ogni azienda artigiana, purché tale alloggio non occupi più del 50% della superficie complessiva. E' inoltre ammessa una superficie al massimo di 40 mq. (commerciali) per la vendita dei prodotti connessi all'attività artigianale.

4.2. Stazioni di servizio e distribuzione carburanti

nel rispetto delle specifiche norme di legge, sono compresi in tale uso tutte le attrezzature e i servizi di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, di lavaggio, ivi comprese attività commerciali limitate all'utenza automobilistica, i relativi spazi tecnici e servizi di ristoro, secondo le prescrizioni del vigente Piano dei Carburanti.

Non è ammessa in ogni caso la realizzazione di nuova residenza. Per le abitazioni esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione senza aumento della volumetria e della superficie utile.

Tali impianti, coerentemente con il Piano Carburanti, possono essere realizzati nelle fasce di rispetto stradale e nelle retrostanti zone a destinazioni urbanistiche diverse, per una ulteriore profondità di 50 metri, con esclusione del Centro Storico, del verde pubblico e dei parchi.

5. Servizi culturali e sociali

5.1. Attrezzature culturali

sono compresi in tale uso musei, biblioteche; e inoltre: centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, questi ultimi ove non rientrino nel precedente punto 1, con i relativi spazi di servizi, di supporto e tecnici. E' ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia, di superficie massima pari a 140 mq di SU.

5.2. Attrezzature per lo spettacolo

sono compresi in tale uso cinema, teatri, altri locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, discoteche, con i relativi spazi di servizi, di supporto e tecnici. E' ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia, di superficie massima pari a 140 mq di Su.

5.3. Servizi sociali di quartiere

sono compresi in tale uso tutti gli usi di cui all'Art.3 del D.M. 2 / 4 /1968 e cioè tutti i servizi per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune e i servizi religiosi.

I servizi per l'istruzione comprendono: gli asili nido, le scuole materne e i cicli dell'istruzione fino all'obbligo (elementari, medie inferiori, scuole speciali) compresa

ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate al verde, al gioco e allo sport.

Le attrezzature di interesse comune comprendono le attrezzature socio sanitarie ed assistenziali di quartiere, centri civici e sociali, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari quali uffici postali, ambulatori, mense aziendali etc.

I servizi religiosi comprendono gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare; come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport.

5.4. Scuole superiori

sono compresi in tale uso le scuole oltre l'obbligo, in tutte le loro articolazioni, con i relativi spazi di servizi, di supporto e tecnici. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia (con un massimo di 140 mq. di Su) e di servizi come bar, mense, sedi associative, sale riunione, etc.

5.5. Università e altri centri di formazione superiore e / o di ricerca

sono compresi in tale uso, oltre alle attrezzature didattiche, di ricerca ed amministrative, tutti gli spazi tecnici e di supporto. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia (in rapporto all'articolazione degli insediamenti) e di servizi come bar, mense, sedi associative, sale riunione, etc.,

5.6. Attrezzature sociosanitarie

sono compresi in tale uso ospedali, cliniche, ambulatori (che non rientrino nel precedente punto 1), servizi per gli anziani e i portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione, centri sanitari specializzati etc., con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense, bar, alloggi di custodia (in rapporto all'articolazione degli insediamenti).

5.7. Attrezzature per lo sport

in tale uso sono comprese le attrezzature coperte come palestre, palazzetti dello sport, piscine coperte e coperture fisse e smontabili per ogni tipo di impianto sportivo, ed attrezzature scoperte, con i relativi spazi di servizio e tecnici. Nel caso di attrezzature di dimensione significativa è ammessa la presenza di un alloggio di custodia, non superiore a 140 mq. di Su.

Nel caso di attrezzature per lo spettacolo sportivo e di grandi attrezzature di scala urbana le norme di zona di cui al successivo Cap.XI determinano opportuni standards di urbanizzazione secondaria.

5.8. Verde attrezzato

sono comprese in tale uso le aree di uso pubblico sistemate a verde, ivi compresi piste pedonali e ciclabili, piazze pedonali, spazi per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, chioschi, servizi igienici, etc.).

6. Attività produttive

6.1. Funzioni produttive di tipo manifatturiero

sono compresi in tale uso tutti i tipi di attività industriale compatibili con l'ambiente urbano secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio e d'Igiene. Le attività industriali incompatibili con l'ambiente urbano saranno collocate esclusivamente in apposite zone, di cui al successivo Cap. IX. Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, uffici e sale riunione, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio di custodia, di superficie non superiore a 140 mq di Su per ogni azienda.

6.2. Funzioni artigianali produttive

sono compresi in tale uso tutti i tipi di attività artigianale compatibile con l'ambiente urbano, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio e d'Igiene. L'artigianato produttivo incompatibile con l'ambiente urbano sarà collocato esclusivamente in apposite zone, di cui al successivo Cap. IX. Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, magazzini, mostre, spazi di vendita dei prodotti connessi all'attività artigianale, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 140 mq di Su per ogni azienda, purché tale alloggio non occupi più del 50% della Su complessiva.

7. Attrezzature ricettive

7.1. Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero:

sono compresi in tale uso gli alberghi, pensioni, residences, etc. e relativi servizi (cucina, spazi tecnici, lavanderie, rimesse, etc.) e spazi di ritrovo (ristoranti, bar, sale di riunione, sale congressi, etc.). Per gli alberghi esistenti possono essere dettate specifiche norme per le diverse zone.

7.2. Campeggi:

sono compresi in tale uso gli spazi di sosta e soggiorno dei turisti, compresi gli spazi di servizio e di supporto e quelli commerciali e ricreativi. Nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti, gli standards e le attrezzature richieste sono specificate nelle norme per le diverse zone di cui al successivo Art. XI.5.

8. Attrezzature tecnologiche

Appartengono a questa categoria i seguenti usi:

8. 1. Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani
8. 2. Aree cimiteriali
8. 3. Attrezzature ferroviarie
8. 4. Viabilità (con eventuali piste ciclabili e parcheggi lungo le strade)
8. 5. Parcheggi attrezzati
8. 6. Parcheggi e servizi per l'autotrasporto
8. 7. Attrezzature militari
8. 8. Depositi a cielo aperto
8. 9. Discariche di rifiuti solidi urbani
8. 10. Discariche di rifiuti industriali
8. 11. Lavorazione materiali riciclabili di ogni tipo

Le norme e le definizioni relative a questi usi sono riportate nei Capitoli relativi alla zonizzazione.

9. Usi agricoli

Le definizioni relative agli usi agricoli sono riportate nel Cap.X - "Zone E - Zone destinate all'agricoltura"

ART. IV.3 - SPAZI PER PARCHEGGI PRIVATI E PUBBLICI, O PRIVATI DI USO PUBBLICO

(c1) In rapporto agli usi ammessi, in tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni e nei casi previsti dalle norme delle singole zone vanno individuati spazi di parcheggio privato, e di parcheggio pubblico (o privato di uso pubblico), nelle quantità prescritte, per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici, dalla tabella allegata che fa parte integrante del presente articolo, ove non diversamente disposto dalla specifica norma di zona. Ai sensi del precedente Art. IV.1, secondo comma, le quote di parcheggio pubblico (o privato di uso pubblico) prescritte per i diversi usi e rese disponibili contribuiscono al calcolo degli standards complessivi di parcheggio necessari in ciascuna zona.

(c2) Gli spazi di sosta dovranno essere ricavati nelle costruzioni o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento; essi dovranno essere opportunamente indicati con apposita segnaletica ed eventuali ulteriori prescrizioni potranno essere dettate in sede di permesso a costruire / DIA per una più facile accessibilità al parcheggio stesso. Gli spazi prescritti dalla Tabella allegata sono da computare al netto di rampe, spazi di manovra e / o percorrenza veicoli.

(c3) In tutte le zone, con esclusione delle zone C, le norme di zona possono definire particolari modalità per rendere disponibili i suddetti spazi di parcheggio; in particolare, nei casi di cambio della destinazione d'uso si applicano le norme previste dal precedente Art.III.8.

TABELLA - SPAZI PER PARCHEGGIO PRIVATO E PER PARCHEGGIO PUBBLICO (O PRIVATO DI USO PUBBLICO) RELATIVI ALLE COSTRUZIONI

- destinazione residenziale permanente
mq 10 per mq 30 di Su (parcheggi privati)
- destinazione residenziale turistica
mq 10 per mq 20 di Su (parcheggi privati)
- usi vari di tipo diffusivo
mq 10 per mq 20 di Su (p. privati + p.pubblici o privati di uso pubblico)
- commercio al dettaglio
mq.10 per mq.10 di Su (p. privati + p.pubblici o privati di uso pubblico)
- centri ed attività commerciali ed espositive

- mq. 10 per mq 10 di Su (p. privati + p.pubblici o privati di uso pubblico)
- direzionali, complessi terziari
mq. 10 per mq 10 di Su (p. privati + p.pubblici o privati di uso pubblico)
- artigianato di servizio alla persona
mq 10 per mq 25 di Su (p. privati + p.pubblici o privati di uso pubblico)
- artigianato di servizio in genere
mq 10 per mq 50 di Su (p. privati + p.pubblici o privati di uso pubblico)
- magazzini di deposito
mq 10 per mq 100 di Su (p. privati + p.pubblici o privati di uso pubblico)
- esercizi pubblici, bar, trattorie, ristoranti
mq 10 per mq 10 di Su (p. privati + p.pubblici o privati di uso pubblico)
- teatri, cinematografi e luoghi di divertimento e svago
mq 10 per mq 10 di Su (p. privati + p.pubblici o privati di uso pubblico)
- impianti industriali e artigianali
mq 20 per mq 100 di Su (p. privati + p.pubblici o privati di uso pubblico)
- attrezzature ricettive (alberghi, residences, etc.)
mq. 10 per ogni posto letto (p. privati + p.pubblici o privati di uso pubblico)
- cliniche e ospedali
mq 10 per ogni posto letto. (p. privati + p.pubblici o privati di uso pubblico)

Nei casi di impianti scoperti (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco ecc.) i parcheggi non dovranno essere inferiori ad 1 posto macchina ogni 3 posti di capacità dell'impianto; in ogni caso gli spazi per parcheggio previsti, costituiscono un minimo e devono essere adeguati alle eventuali diverse normative di legge e / o regolamenti comunali.

CAPITOLO V - ZONIZZAZIONE

ART. V.1 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

Il territorio del Comune di Teramo è suddiviso, ai sensi della L.R.n.18/83 e successive modifiche ed integrazioni, secondo le seguenti classificazioni:

- Zone A (Cap.VI)
- Zone B e C: a prevalente destinazione residenziale (Cap.VII)
- Zone D: a prevalente destinazione produttiva (Cap. VIII)
- Zone E: destinate all'agricoltura (Cap.IX)
- Zone F e G: pubbliche e di uso pubblico (Cap. X)
- Zone H: di tutela (Cap.XI)
- Zone I: attività estrattive (Cap. XII)

CAPITOLO VI - ZONE A

ART. VI.1 - RAPPORTI CON LA STRUMENTAZIONE VIGENTE E NORME INTEGRATIVE

(c1) La zona A del Centro Storico di Teramo è soggetta alle prescrizioni del Piano Particolareggiato vigente

(c2) In attesa dell'adeguamento del Piano Particolareggiato, per favorire il riuso degli edifici del Centro storico, vengono dettate le seguenti prescrizioni integrative, che prevalgono sulle norme del Piano Particolareggiato vigente e, nell'ambito del perimetro del Centro storico, prevalgono anche sulle norme del Regolamento Edilizio vigente:

a) non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto o giardino, salvo le operazioni previste per la creazione di spazi pedonali nell'ambito di programmi pubblici o di iniziativa congiunta, pubblico / privata;

b) non è consentita l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto;

c) è prescritta la conservazione delle alberature esistenti, nonché la conservazione delle aree cortilizie graficamente individuate nelle tavole del P.P.C.S. fatti salvi interventi determinati da necessità fitosanitarie e / o di tutela della pubblica incolumità;

d) salvo specifiche indicazioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico o di Piani di recupero, sono vietate tutte le nuove aperture per negozi e passi carrai nelle murature perimetrali prospicienti suolo pubblico, che possano pregiudicare la sicurezza del traffico e le caratteristiche dei prospetti;

e) negli edifici classificati come parte del tessuto antico, sono considerati abitabili e / o agibili tutti i locali aventi altezza esistente media non inferiore a m 2,50 o se inferiore adeguabile a tale minimo, purché dotati di riscontro d'aria o di impianto di aspirazione. I servizi igienici di qualsiasi dimensione e le cucine di dimensioni inferiori a mq 6,00 potranno essere illuminati artificialmente se dotati di ventilazione forzata;

f) piani interrati: in tutti gli edifici è consentita l'utilizzazione di interrati esistenti, purché tali spazi siano a servizio delle destinazioni previste e / o esistenti nell'edificio stesso, o destinati a garages d'uso pubblico;

g) sottotetti: è ammessa la residenza e / o relativi servizi nei sottotetti esistenti subordinatamente al verificarsi - anche mediante abbassamento del solaio di calpestio, se ammesso dalle norme del Piano Particolareggiato, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche o tipologiche dell'edificio - delle seguenti condizioni:

- altezza minima dei vani abitabili misurata fra il pavimento e l'intradosso dell'orditura secondaria del tetto, a filo interno dei muri perimetrali dell'edificio: m 1,50, o altezza inferiore qualora il muro perimetrale del sottotetto sia già finestrato;
- altezza media interna netta, misurata come al precedente punto, dei vani abitabili: uguale o superiore a m 2,40;
- altezza media netta dei vani di servizio non inferiore a m 2,00; per i servizi igienici tale altezza è consentita purché siano finestrati e / o provvisti di impianti di aspirazione forzata;
- superficie finestrata minima dei vani abitabili pari ad 1 / 10 della loro superficie utile, anche con finestratura realizzata in falda, purché non vengano creati aggetti che modifichino il profilo della copertura.

La superficie minima dei vani abitabili deve comunque essere conforme alle norme vigenti;

h) è ammessa, con esclusione degli edifici soggetti a restauro scientifico ed a restauro e risanamento conservativo di tipo A, l'installazione sui terrazzi di tettoie a pensilina o pergole con strutture leggere ed amovibili per una superficie non superiore ad un terzo della superficie del terrazzo stesso e comunque non aggettanti rispetto al filo delle fronti dell'edificio prospettanti su strade e suoli pubblici e, nel caso di edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo di tipo B, su corti, chiostre e giardini interni”;

i) non è consentita l'installazione di unità esterne per impianti di condizionamento d'aria sui fronti degli edifici soggetti a restauro scientifico ed a restauro e risanamento conservativo di tipo A e B prospettanti su strade e suoli pubblici, corti, chiostre e giardini interni. Per gli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia e nuova costruzione potrà essere autorizzata l'installazione di unità esterne purché contenute entro i vani delle aperture ed il filo esterno del fronte ed integrate nel disegno architettonico dell'infisso

ART. VI.2 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLA ZONA A

(c1) Nella zona A sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenza e funzioni abitative in genere, con i relativi servizi, compresi i garages privati (Art.IV.2, punto 1) fatte salve specifiche prescrizioni del P.P.C.S.;
- b) usi vari di tipo diffusivo, (art.IV.2., punto 2.1) in misura non superiore al 50% della Su in ciascuna unità edilizia, fatte salve specifiche prescrizioni del P.P.C.S.. Qualora l'unità edilizia appartenga a diverse proprietà, il 50% andrà calcolato solo sulle quote di Su su cui il richiedente dimostri di avere titolo ad intervenire;
- c) attività commerciali al dettaglio (art.IV.2, punto 2.2.), nel rispetto delle indicazioni del Piano del Commercio, e attività artigianali di servizio anche ai piani superiori al piano terra fatte salve specifiche prescrizioni del P.P.C.S., (art.IV.2, punto 4.1) con esclusione delle lavorazioni rumorose, nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; per entrambi gli usi valgono le stesse limitazioni di cui al punto b);

d) esercizi pubblici, quali: ristoranti, bar, trattorie, osterie (art.IV.2, punto 2.3.), senza limitazioni, al piano terra, negli interrati e seminterrati abitabili, nei piani ammezzati;

e) attività direzionali (art.IV.2, punto 3.1) senza limitazione per quelle pubbliche (istituzioni pubbliche statali e degli Enti Locali elettivi) e per attività politiche, sociali, sindacali e di categoria, culturali, religiose; per le altre attività in misura non superiore al 20% della Su destinata a residenza alla data di adozione del PRG;

f) parcheggi pubblici e garages di uso pubblico;

g) servizi culturali e sociali (art.IV.2, punto 5);

h) alberghi, e attrezzature ricettive (art.IV.2, punto 7.1);

E' comunque facoltà del Sindaco opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta, dei movimenti di traffico indotti, della nocività e rumorosità, o per altro motivo, possono alterare, in modo dannoso l'equilibrio urbanistico della zona limitrofa all'edificio o della città storica.

(c2) Per i cambiamenti di destinazione d'uso valgono le prescrizioni dell'Art.III.8, comma 4.

ART. VI.3 - SOTTOZONA AE - EDIFICI E/O COMPLESSI ISOLATI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO E/O DOCUMENTARIO

(c1) Comprende gli immobili esterni al Centro Storico soggetti a conservazione ambientale. Essi sono indicati nelle planimetrie di P.R.G. con apposito perimetro e simbolo.

(c2) Ogni intervento nell'ambito delle sottozone AE è subordinato alla presentazione di analisi storico-critiche e da analisi della consistenza degli edifici, degli spazi aperti, dei giardini e del patrimonio arboreo.

(c3) Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro conservativo. Altri interventi possono essere consentiti dal Consiglio Comunale sulla base di adeguata documentazione per i soli fabbricati non direttamente facenti parte dei complessi monumentali compresi nel perimetro di sottozona.

(c4) Le aree ricadenti all'interno del perimetro sono soggette a tutela dello stato di fatto, con particolare riferimento alle sistemazioni a verde ed alle alberature.

(c5) Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art.VI.2, purché compatibili con i caratteri architettonici, funzionali e distributivi dell'edificio e / o del complesso.

(c6) Le eventuali diverse indicazioni di zona omogenea contenute all'interno dei perimetri di sottozona AE sono vincolanti solo ai fini delle destinazioni d'uso ammesse e non comportano l'applicazione degli indici edificatori.

CAPITOLO VII - ZONE B URBANIZZATE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

ART. VII.1 - ARTICOLAZIONE IN SOTTOZONE

(c1) Le zone B si articolano nelle seguenti sottozone;

a) zone edificate urbane:

- B0, zone consolidate di valore morfologico
- B11, B12, B13, zone edificate sature
- B2, zone parzialmente edificate
- B3, zone parzialmente edificate di integrazione urbana
- B*, porzione edificabile all'interno della zona di integrazione urbana
- B3(n°...), zone parzialmente edificate di integrazione urbana con

programma

b) zone edificate delle frazioni:

- B0F, zone consolidate di valore morfologico
- B1F, zone edificate sature
- B2F, zone parzialmente edificate
- B3F, zone parzialmente edificate di integrazione urbana
- B*, porzione edificabile all'interno della zona di integrazione urbana

c) B n(Δ), zone parzialmente edificate soggette ad intervento convenzionato.

ART. VII.2 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE B

(c1) Le zone residenziali B sono destinate alla costruzione di abitazioni e dei relativi servizi quali: autorimesse private e pubbliche, cantine, centrali termiche e tecnologiche, locali diversi di uso comune, con esclusione di stalle o altri ricoveri per animali.

(c2) Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e / o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenza e funzioni abitative in genere, con i relativi servizi, compresi i garages privati (Art.IV.2, punto 1);

b) usi vari di tipo diffusivo, (art.IV.2., punto 2.1), senza limitazioni al piano terra;

c) attività commerciali al dettaglio (art.IV.2, punto 2.2.) classificabili come esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a mq 250 (incrementabili della superficie destinata ad esposizione e deposito) e attività artigianali di servizio

(art.IV.2, punto 4.1) con superficie non superiore per unità produttiva a mq. 200 con esclusione delle lavorazioni rumorose, nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;

d) esercizi pubblici, quali: ristoranti, bar, trattorie, osterie (art.IV.2, punto 2.3.), senza limitazioni, al piano terra;

e) attività direzionali (art.IV.2, punto 3.1);

f) parcheggi pubblici e garages di uso pubblico

g) servizi culturali e sociali (art.IV.2, punto 5);

h) alberghi, e attrezzature ricettive (art.IV.2, punto 7.1);

i) mostre ed esposizioni, depositi e magazzini, commercio all'ingrosso (Art.IV.2, punto 3.3), con superficie utile non superiore a mq.300.

Per gli usi di cui ai punti c), i), le limitazioni sopra indicate valgono, salvo diverse disposizioni del Piano commerciale.

(c3) Non sono consentite nelle zone B tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, allevamenti di animali, impianti sportivi motoristici, deposito di qualsiasi genere e tipo, a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

(c4) E' compito del Dirigente del Settore competente opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta, dei movimenti di traffico indotti, della nocività e rumorosità, o per altro motivo, possono alterare, in modo dannoso l'equilibrio urbanistico della zona.

(c5) Le variazioni di destinazione d'uso sono regolate dal precedente Art. III.8.

ART. VII.3 - ZONE B0 - ZONE CONSOLIDATE DI VALORE MORFOLOGICO IN AREA URBANA

(c1) Nelle zone B0 sono consentiti gli interventi di restauro, conservazione, ristrutturazione edilizia con vincoli morfologici. Tali vincoli sono definiti sulla base del rilievo degli edifici da presentarsi in sede di richiesta di permesso di costruire, che dovrà documentare tutti gli elementi rilevanti sotto il profilo storico, architettonico, tipologico.

(c2) Nel rispetto dei vincoli di cui al comma precedente, è consentito l'ampliamento una tantum della volumetria esistente, con un massimo del 10% solo per comprovate esigenze di adeguamento delle abitazioni alle normative tecniche ed igieniche vigenti; in alternativa è ammessa la ricomposizione dei volumi esistenti nei casi in cui ciò consenta di adeguare l'altezza a quella degli edifici circostanti. In presenza di più proprietà, gli interventi ammessi possono non riguardare l'intero edificio, purché al progetto sia allegata una dichiarazione di assenso di tutti i proprietari dell'edificio.

(c3) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente art. VII.2, purché compatibili con i vincoli di cui al primo comma.

Le zone B0 individuano anche la perimetrazione ai sensi degli art. 27 e seguenti della Legge 457 / 1978.

ART. VII.4 - ZONE B11, B12, B13 - ZONE EDIFICATE SATURE IN AREA URBANA

(c1) In queste zone oltre alla ristrutturazione edilizia sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sui lotti liberi, con:

- If = 3,1 mc / mq. per le zone B11,
- If = 1,7 mc / mq. per le zone B12,
- If = 1,3 mc / mq. per le zone B13,

distanze dai confini = 0,5 H del fronte con un minimo di m.5

distanze dalle strade: minimo m.5. E' consentito l'adeguamento all'allineamento preesistente, con un minimo assoluto di m.3. Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti è ammessa la deroga di detta distanza minima sul fronte strada, limitatamente ad un piano e fatto comunque salvo il rispetto della normativa sismica.

Vl = 0,5

Hmax delle fronti: zone B11 = m.16,50; zone B12 = m.12,50; zone B13 = m.10,50; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima Hmax = m. 7,50

Rc = 40%; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile

(c2) Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti prima dell'adozione del nuovo PRG e con l'esclusione di eventuali porzioni oggetto di condono edilizio è ammesso un incremento una tantum fino al 20%, con un massimo di 200 mc; per gli edifici con volume superiore a 2.000 mc l'incremento è fino al 10%; in ogni caso l'incremento è ammesso nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme. In particolare è consentito, entro tali limiti, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il tamponamento dei portici al piano terra. Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti e limitatamente alla porzione legittimata da titolo edilizio per gli edifici oggetto di condono parziale prima dell'adozione del nuovo PRG, costituiti dal solo piano terra ed eventuale piano interrato o seminterrato, è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano non superiore a 130 mq. di superficie utile, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme, anche superando, in tal caso, i limiti precedentemente indicati.

(c3) In luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione possono essere cedute al Comune quote delle aree per servizi pubblici (piazze, parcheggi, etc.) previste dal PRG, preferibilmente nell'ambito delle stesse zone omogenee B1.

(c4) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente art. VII.2.

(c5) Nella zona indicata B13*, area del vecchio Cimitero Urbano di via De Albentis, vengono utilizzati i seguenti indici e parametri:

volumetria massima =	3.000,00 mc;
altezza massima =	10,50 m;
distanze dai confini:	come da planivolumetrico approvato con D.C.C. n. 33 del 4 / 03 /2008;
visuale libera dai confini	come da planivolumetrico approvato con D.C.C. n. 33 del 4 / 03 /2008;
visuale libera dai fabbricati	0,5, fatte salve le prescrizioni di cui al D.M. n. 1444

ART. VII.5 - ZONE B2 - ZONE PARZIALMENTE EDIFICATE IN AREA URBANA

(c1) In queste zone sono consentiti gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, e di nuova costruzione sui lotti liberi, con:

$I_f = 1,3 \text{ mc} / \text{mq}$.

distanze dai confini = 0,5 H del fronte con un minimo di m.5

distanze dalle strade: minimo di m.5

$V_l = 1$

$H_{\max}$ delle fronti = m.10,50; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima $H_{\max} = \text{m. } 7,50$

$R_c = 33\%$; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile

(c2) Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti prima dell'adozione del nuovo PRG e con l'esclusione di eventuali porzioni oggetto di condono edilizio, è ammesso un incremento una tantum fino al 20%, con un massimo di 200 mc; per gli edifici con volume superiore a 2.000 mc l'incremento è fino al 10%; in ogni caso l'incremento è ammesso nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme. In particolare è consentito, entro tali limiti, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il tamponamento dei portici al piano terra. Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti e limitatamente alla porzione legittimata da titolo edilizio per gli edifici oggetto di condono parziale prima dell'adozione del nuovo PRG, costituiti dal solo piano terra ed eventuale piano interrato o seminterrato, è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano non superiore a 130 mq. di superficie utile, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme, anche superando, in tal caso, i limiti precedentemente indicati.

(c3) In luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione possono essere cedute al Comune quote delle aree per servizi pubblici (piazze, parcheggi, etc.) previsti dal PRG, nell'ambito delle stesse zone omogenee B2.

(c4) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente art. VII.2.

ART. VII.6 - ZONE B3 - ZONE DI COMPLETAMENTO E DI INTEGRAZIONE URBANA, IN AREA URBANA

(c1) In queste zone il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione da parte dei proprietari interessati, contenente l'impegno a cedere le aree pubbliche previste dal PRG all'interno del perimetro della zona B3. Qualora entro cinque anni dall'entrata in vigore del presente Piano non sia stata stipulata la suddetta convenzione, il Comune, entro il termine di durata del piano stesso, può procedere alla formazione del comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della Legge 1150 / 1942 commi 1, 2 e 4, mediante atto di notifica ai proprietari nel quale il Sindaco deve invitare gli stessi a dichiarare entro il termine di novanta giorni, se intendano procedere da soli, se proprietari dell'intero comparto, o riuniti in consorzio, all'edificazione dell'area e alle trasformazioni degli immobili in esso compresi secondo le prescrizioni del Piano. Ai sensi dell'art. 27 comma 5 della Legge 166 / 2002 per costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta (non qualificata) del valore in base all'imponibile catastale degli immobili ricompresi nel perimetro della zona B3. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante la espropriazione delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti. Qualora sia decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica il Comune potrà procedere all'espropriazione del comparto ed all'assegnazione dello stesso mediante gara fra i proprietari espropriati sulla base di un prezzo corrispondente all'indennità di espropriazione come di seguito definita, con l'obbligo di provvedere ai lavori di edificazione o di trasformazione a norma PRG. In caso di diserzione della gara, il Comune potrà procedere all'assegnazione mediante gara aperta a tutti e successivamente, nel caso di ulteriore diserzione, mediante vendita a trattativa privata, a prezzo non inferiore a quello posto a base della gara fra i proprietari espropriati.

Ai sensi dell'art. 27 comma 5 della Legge 166 / 2002 la formazione del comparto e la costituzione del consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione può essere promossa ed attuata, nel rispetto dei termini temporali sopra stabiliti, anche mediante l'autonomo concorso dei proprietari rappresentanti la suddetta maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto. In tal caso, successivamente, il sindaco mediante apposito atto di notifica diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio, assegnando un termine di novanta giorni, ad attuare le indicazioni della predetta proposta attuativa sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed é abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio sia nel caso di costituzione promossa dal comune che dai singoli proprietari, anche in deroga al D.P. R. 8 giugno 2001, n. 327 come modificato dal DLgs. 27 dicembre 2002 n. 302 59, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune.

(c2) Tutte le aree comprese all'interno di tale perimetro contribuiscono al calcolo del volume edificabile, con esclusione delle aree di proprietà pubblica (piazze, strade, servizi) eventualmente incluse nel suddetto perimetro. La volumetria risultante dal calcolo delle superfici dovrà essere utilizzata solo nell'ambito delle zone contrassegnate nelle tavole con la simbologia B*.

(c3) Nelle zone B3 i privati interessati possono proporre modifiche alle indicazioni del piano, a parità di volumi complessivi e purché le destinazioni d'uso siano compatibili con quelle ammesse nella zona, eventualmente richiedendo l'attuazione parziale delle previsioni di zona; possono inoltre proporre modifiche ulteriori, mediante presentazione di un Programma Integrato, di cui alla L. 179 / 92.

(c4) Nei casi di attuazione parziale, l'Amministrazione comunale potrà concedere la monetizzazione ove sia impossibile procedere alle cessioni.

(c5) In caso di ricorso al Programma Integrato, l'Amministrazione potrà anche ricorrere, oltre che alla monetizzazione, anche alla procedura di cui all'art. III.8, comma 4.

(c6) L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

$I_f = 0,9 \text{ mc} / \text{mq}$.

distanze dai confini = $0,5 H$ del fronte con un minimo di m.5

distanza dalle strade: minimo di m.5

$V_l = 1$

H_{max} delle fronti = m.12,50; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima $H_{\text{max}} = \text{m. } 7,50$;

$R_c = 40\%$; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile

(c7) Per le zone indicate in apposito elenco allegato alle presenti norme, e contrassegnate da numero d'ordine B3(n°...) nelle Tavole di PRG, i privati interessati possono inoltre avvalersi delle possibilità previste dall'art.XIII.2, comma 2 delle presenti norme, sulla scorta delle indicazioni fornite da apposite schede allegate al Piano. Il Comune, scaduto il termine quinquennale stabilito al precedente comma (c1) e comunque entro il termine di durata del piano stesso, potrà avviare, previa concertazione con i proprietari, una procedura concorsuale mediante bando per la proposizione e realizzazione del Programma Integrato in attuazione delle previsioni di Piano, sulla base di valori concordati (costi di cessione delle aree, oneri di urbanizzazione, valori immobiliari di trasformazione, ecc.) in relazione alle previsioni della scheda B3(n°..).

(c8) Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti prima dell'adozione del nuovo PRG e con l'esclusione di eventuali porzioni oggetto di condono edilizio, è ammesso un incremento una tantum fino al 20%, con un massimo di 200 mc; per gli edifici con volume superiore a 2.000 mc l'incremento è fino al 10%; in ogni caso l'incremento è ammesso nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme. In particolare è consentito, entro tali limiti, il recupero a fini

abitativi dei sottotetti ed il tamponamento dei portici al piano terra. Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti e limitatamente alla porzione legittimata da titolo edilizio per gli edifici oggetto di condono parziale prima dell'adozione del nuovo PRG, costituiti dal solo piano terra ed eventuale piano interrato o seminterrato, è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano non superiore a 130 mq. di superficie utile, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme, anche superando, in tal caso, i limiti precedentemente indicati.

(c9) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente art. VII.2.

ART. VII.7 - ZONE B0F - ZONE CONSOLIDATE DI VALORE MORFOLOGICO NELLE FRAZIONI

(c1) Nelle zone B0F sono consentiti gli interventi di restauro, conservazione, ristrutturazione edilizia con vincoli morfologici. Tali vincoli sono definiti sulla base del rilievo degli edifici da presentarsi in sede di progetto, che dovrà documentare tutti gli elementi rilevanti sotto il profilo storico, architettonico, tipologico, secondo la scheda delle tipologie e dei materiali che viene allegata alle norme del PRG.

(c2) Con esclusione degli edifici di particolare valore, indicati con apposito simbolo nella tavole del PRG, nelle zone B0F è consentito, nel rispetto dei vincoli di cui al comma precedente, e solo per comprovate esigenze di adeguamento delle abitazioni alle normative tecniche ed igieniche vigenti, l'ampliamento una tantum della volumetria esistente, con un massimo del 10%; in alternativa, in caso di intervento esteso a più edifici è ammessa la ricomposizione dei volumi esistenti, senza aumento della volumetria e comunque sempre nel rispetto dei vincoli morfologici. In presenza di più proprietà, gli interventi ammessi possono non riguardare l'intero edificio, purché al progetto sia allegata una dichiarazione di assenso di tutti i proprietari dell'edificio.

(c3) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente art. VII.2, purché compatibili con i vincoli di cui al primo comma.

Le zone B0F individuano anche la perimetrazione ai sensi degli art. 27 e seguenti della Legge 457 /1978.

ART. VII.8 - ZONE B1F - ZONE EDIFICATE SATURE NELLE FRAZIONI

(c1) In queste zone oltre alla ristrutturazione edilizia sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sui lotti liberi, con:

- $I_f = 1,3 \text{ mc / mq.}$

distanze dai confini = $0,5 H$ del fronte con un minimo di m.5

distanze dalle strade: minimo m.5. E' consentito l'adeguamento all'allineamento preesistente, con un minimo assoluto di m.3. Nel caso di sopraelevazione di edifici

esistenti è ammessa la deroga di detta distanza minima sul fronte strada, limitatamente ad un piano e fatto comunque salvo il rispetto della normativa sismica.

$V_l = 0,5$

$H_{max} = 10,50$; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima $H_{max} = m. 7,50$

$R_c = 40\%$; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile

(c2) Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti prima dell'adozione del nuovo PRG e con l'esclusione di eventuali porzioni oggetto di condono edilizio è ammesso un incremento una tantum fino al 20%, con un massimo di 200 mc; per gli edifici con volume superiore a 2.000 mc l'incremento è fino al 10%; in ogni caso l'incremento è ammesso nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme. In particolare è consentito, entro tali limiti, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il tamponamento dei portici al piano terra. Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti e limitatamente alla porzione legittimata da titolo edilizio per gli edifici oggetto di condono parziale prima dell'adozione del nuovo PRG, costituiti dal solo piano terra ed eventuale piano interrato o seminterrato, è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano non superiore a 130 mq. di superficie utile, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme, anche superando, in tal caso, i limiti precedentemente indicati.

(c3) In luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione possono essere cedute al Comune quote delle aree per servizi pubblici (piazze, parcheggi, etc.) previsti dal PRG, all'interno della stessa frazione.

(c4) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente art. VII.2.

ART. VII.9 - ZONE B2F - ZONE PARZIALMENTE EDIFICATE NELLE FRAZIONI

(c1) In queste zone sono consentiti gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, e di nuova costruzione sui lotti liberi, con:

$I_f = 1 \text{ mc /mq.}$

distanze dai confini = $0,5 H$ del fronte con un minimo di m.5

distanze dalle strade: minimo di m.5

$V_l = 1$

$H_{max} = 8,50$; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima $H_{max} = m. 7,50$

$R_c = 33\%$; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile

(c2) Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti prima dell'adozione del nuovo PRG e con l'esclusione di eventuali porzioni oggetto di condono edilizio è ammesso

un incremento una tantum fino al 20%, con un massimo di 200 mc; per gli edifici con volume superiore a 2.000 mc l'incremento è fino al 10%; in ogni caso l'incremento è ammesso nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme. In particolare è consentito, entro tali limiti, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il tamponamento dei portici al piano terra. Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti e limitatamente alla porzione legittimata da titolo edilizio per gli edifici oggetto di condono parziale prima dell'adozione del nuovo PRG, costituiti dal solo piano terra ed eventuale piano interrato o seminterrato, è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano non superiore a 130 mq. di superficie utile, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme, anche superando, in tal caso, i limiti precedentemente indicati.

(c3) In luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione possono essere cedute al Comune quote delle aree per servizi pubblici (piazze, parcheggi, etc.) previsti dal PRG, all'interno della stessa frazione.

(c4) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente art. VII.2.

(c5) Nella zona B2F in località Frondarola individuata con apposita perimetrazione, l'attivazione del provvedimento abilitativo sarà condizionato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno degli interessati a procedere alla realizzazione delle stesse contestualmente agli interventi edilizi assentiti, ai sensi dell'art. 12 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successive modificazioni ed integrazioni. Pertanto gli interventi consentiti sono sottoposti ad attuazione diretta condizionata. In tal caso il soggetto richiedente dovrà assicurare, mediante apposita convenzione e / o atto d'obbligo, gli impegni relativi a cessioni di aree per viabilità, parcheggi e verde pubblico ed alla loro realizzazione riferiti alle opere di urbanizzazione primaria necessarie al rispetto degli standard minimi in rapporto al carico urbanistico di progetto e / o individuate negli elaborati grafici del PRG. Qualora dette opere riguardino proprietà diverse, l'attuazione è condizionata, oltre che a quanto sopra, alla predisposizione di un progetto unitario di assetto, da approvarsi in sede tecnica. Il rilascio dei singoli titoli abilitativi è, pertanto, subordinato alla preventiva stipula di un atto d'obbligo di accettazione del progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari e / o aventi diritto nonché al rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria garantita da idonea fideiussione.

ART. VII.10 - ZONE B3F - ZONE DI COMPLETAMENTO E DI INTEGRAZIONE URBANA NELLE FRAZIONI

(c1) In queste zone il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione da parte dei proprietari interessati, contenente l'impegno a cedere le aree pubbliche previste dal PRG all'interno del perimetro della zona B3F. Qualora entro cinque anni dall'entrata in vigore del presente Piano non sia stata stipulata la suddetta convenzione, il Comune, entro il termine di durata del piano stesso, può procedere alla formazione del comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della Legge 1150 / 1942 commi 1, 2 e 4, mediante atto di notifica ai proprietari nel quale il Sindaco deve invitare gli stessi a dichiarare entro il termine di novanta giorni, se intendano procedere da soli, se proprietari dell'intero comparto, o riuniti in consorzio, all'edificazione dell'area e alle trasformazioni degli immobili in esso compresi secondo le prescrizioni del Piano. Ai sensi dell'art. 27 comma 5 della Legge 166 / 2002 per costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta (non qualificata) del valore in base all'imponibile catastale degli immobili ricompresi nel perimetro della zona B3. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante la espropriazione delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti. Qualora sia decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica il Comune potrà procedere all'espropriazione del comparto ed all'assegnazione dello stesso mediante gara fra i proprietari espropriati sulla base di un prezzo corrispondente all'indennità di espropriazione come di seguito definita, con l'obbligo di provvedere ai lavori di edificazione o di trasformazione a norma PRG. In caso di diserzione della gara, il Comune potrà procedere all'assegnazione mediante gara aperta a tutti e successivamente, nel caso di ulteriore diserzione, mediante vendita a trattativa privata, a prezzo non inferiore a quello posto a base della gara fra i proprietari espropriati.

Ai sensi dell'art. 27 comma 5 della Legge 166 / 2002 la formazione del comparto e la costituzione del consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione può essere promossa ed attuata, nel rispetto dei termini temporali sopra stabiliti, anche mediante l'autonomo concorso dei proprietari rappresentanti la suddetta maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto. In tal caso, successivamente, il sindaco mediante apposito atto di notifica diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio, assegnando un termine di novanta giorni, ad attuare le indicazioni della predetta proposta attuativa sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio sia nel caso di costituzione promossa dal comune che dai singoli proprietari, anche in deroga al D.P. R. 8 giugno 2001, n. 327 come modificato dal DLgs. 27 dicembre 2002 n. 302/59, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune.

(c2) Tutte le aree comprese all'interno del perimetro di una zona B3F contribuiscono al calcolo del volume edificabile, con esclusione delle aree già di proprietà pubblica (piazze, strade, servizi) eventualmente incluse nel suddetto perimetro. La volumetria risultante dal calcolo delle superfici dovrà essere utilizzata solo nell'ambito delle zone contrassegnate nelle tavole con la simbologia B*.

(c3) Nelle zone B3F i privati interessati possono proporre modifiche alle indicazioni del piano, a parità di volumi complessivi e purché le destinazioni d'uso siano compatibili con quelle ammesse nella zona, eventualmente richiedendo l'attuazione parziale delle previsioni di zona; possono inoltre proporre modifiche ulteriori, mediante presentazione di un Programma Integrato, di cui alla L.179 / 92.

(c4) Nei casi di attuazione parziale, l'Amministrazione comunale potrà concedere la monetizzazione ove sia impossibile procedere alle cessioni.

(c5) In caso di ricorso al Programma Integrato, l'Amministrazione potrà anche ricorrere, oltre che alla monetizzazione, anche alla procedura di cui all'art. III.8, comma 4.

(c6) Gli interventi di nuova costruzione debbono rispettare i seguenti parametri:

$I_f = 0,7 \text{ mc} / \text{mq}$.

distanze dai confini = $0,5 H$ del fronte con un minimo di m.5

$V_l = 1$

$H_{\max} = \text{m. } 8,50$; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima

$H_{\max} = \text{m. } 7,50$

$R_c = 40\%$ almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile

(c7) Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti prima dell'adozione del nuovo PRG e con l'esclusione di eventuali porzioni oggetto di condono edilizio è ammesso un incremento una tantum fino al 20% , con un massimo di 200 mc ; per gli edifici con volume superiore a 2.000 mc l'incremento è fino al 10% ; in ogni caso l'incremento è ammesso nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme. In particolare è consentito, entro tali limiti, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il tamponamento dei portici al piano terra. Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti e limitatamente alla porzione legittimata da titolo edilizio per gli edifici oggetto di condono parziale prima dell'adozione del nuovo PRG, costituiti dal solo piano terra ed eventuale piano interrato o seminterrato, è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano non superiore a 130 mq . di superficie utile, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme, anche superando, in tal caso, i limiti precedentemente indicati.

(c8) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente art. VII.2.

ART. VII.11 - ZONE B N(Δ) - ZONE PARZIALMENTE EDIFICATE SOGGETTE AD INTERVENTO CONVENZIONATO

(c1) Sono le zone individuate sulla cartografia di piano con apposita perimetrazione e simbologia di riferimento. In queste zone sono consentiti gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, e di nuova costruzione sui lotti liberi.

(c2) Per gli interventi di nuova costruzione, il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo con la redazione di un piano particolareggiato ai sensi e per gli effetti della L. n°1150 / 42, con i contenuti di cui all'art.19 della L.U.R. n°18 / 83 in vigore.

(c3) Tutte le aree comprese all'interno del perimetro di una zona B N(Δ) contribuiscono al calcolo del volume edificabile, con esclusione delle aree già di proprietà pubblica (piazze, strade, servizi) eventualmente incluse nel suddetto perimetro. I parametri edilizi sono quelli della sottozona di riferimento di cui al comma c1 dell'art.VII.1 della presente normativa di attuazione.

(c4) In queste zone l'intervento potrà essere realizzato anche previa attuazione diretta condizionata che presupponga l'attivazione del provvedimento abilitativo alle seguenti condizioni:

- a) all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria od all'impegno alla cessione di aree per viabilità, parcheggi e verde pubblico ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie e / o individuate nelle tavole di PRG;
- b) qualora dette opere riguardino proprietà diverse, l'attuazione è condizionata, inoltre, alla predisposizione di un progetto unitario di assetto, da approvarsi in sede tecnica. Il rilascio dei singoli titoli abilitativi è subordinato all'esecuzione delle opere di urbanizzazione relative agli interventi assentiti, garantito da idonea fideiussione. Le suddette opere di urbanizzazione dovranno essere commisurate al carico urbanistico previsto e comunque corrispondere alle quantità minime inderogabili previste all'art. 3 del D.M. 1444 / 1968, e, nel caso di attivazione parziale, garantire la funzionalità dell'intervento e non pregiudicare quella dell'intero progetto unitario;
- c) è facoltà dell'Amministrazione di condizionare il rilascio del permesso di costruire all'obbligo di mantenere ad uso pubblico una fascia di Sf lungo tutto il lato del lotto antistante la strada di accesso per una profondità di m. 3 dal confine di proprietà, laddove ciò risulti utile a rendere più agevole la mobilità (eventuale allargamento della sede stradale, del marciapiede, del parcheggio, etc.);

(c5) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente art. VII.2.

CAPITOLO VIII - ZONE C A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE, DI NUOVO IMPIANTO E/O DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

ART. VIII.1 - ARTICOLAZIONE IN SOTTOZONE

(c1) Le zone C si articolano nelle seguenti sottozone;

a) zone di espansione urbane:

- C1, zone di espansione in corso di attuazione
- C2, zone di espansione
- C2A, zone di espansione estensiva
- C3, zone di espansione di integrazione urbana
- C*, porzione edificabile all'interno delle zone di espansione di integrazione urbana
- C3(n°...), zone di espansione di integrazione urbana con programma

b) zone di espansione delle frazioni:

- C1F, zone di espansione in corso di attuazione, nelle frazioni
- C2F, zone di espansione, nelle frazioni
- C3F, zone di espansione di integrazione urbana, nelle frazioni
- C*, porzione edificabile all'interno delle zone di espansione di integrazione urbana

ART. VIII.2 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE C

(c1) Le zone residenziali C sono destinate alla costruzione di abitazioni e dei relativi servizi quali: autorimesse private e pubbliche, cantine, centrali termiche e tecnologiche, locali diversi di uso comune, con esclusione di stalle o altri ricoveri per animali.

(c2) Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e / o negli stessi complessi edilizi sono ammesse, nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi articoli, le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenza e funzioni abitative in genere, con i relativi servizi, compresi i garages privati (Art.IV.2, punto 1);

b) usi vari di tipo diffusivo, (art.IV.2., punto 2.1), senza limitazioni al piano terra e con un massimo complessivo fino al 20% della Su dell'edificio;

c) attività commerciali al dettaglio (art.IV.2, punto 2.2.) classificabili come esercizi di vicinato ed esercizi della media distribuzione con superficie di vendita non superiore a mq 600 (incrementabili della superficie destinata ad esposizione e deposito) e attività artigianali di servizio (art.IV.2, punto 4.1) con superficie non superiore per unità produttiva a mq. 200 con esclusione delle lavorazioni rumorose, nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;

d) esercizi pubblici, quali: ristoranti, bar, trattorie, osterie (art.IV.2, punto 2.3.);

e) attività direzionali (art.IV.2, punto 3.1);

- f) parcheggi pubblici e garages di uso pubblico
- g) servizi culturali e sociali (art.IV.2, punto 5);
- h) alberghi, e attrezzature ricettive (art.IV.2, punto 7.1);
- i) mostre ed esposizioni, depositi e magazzini, commercio all'ingrosso (Art.IV.2, punto 3.3).

(c3) Non sono consentite nelle zone C tutte le attività incompatibili con la residenza quali industrie, allevamenti di animali, impianti sportivi motoristici, depositi di qualsiasi genere e tipo, a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici.

(c4) E' compito del Dirigente del Settore competente opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta, dei movimenti di traffico indotti, della nocività e rumorosità, o per altro motivo, possono alterare, in modo dannoso l'equilibrio urbanistico della zona.

(c5) Le variazioni di destinazione d'uso sono regolate dal precedente Art. III.8.

ART. VIII.3 - ZONE C1 - ZONE DI ESPANSIONE ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE

(c1) Comprendono le aree, oggetto di piani di lottizzazioni e di P.E.E.P., regolate da convenzioni approvate dal Consiglio Comunale.

(c2) In tali zone, perimetrate nella cartografia di Piano, il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo le prescrizioni contenute nel P.E.E.P. o nel Piano di lottizzazione vigente, fino alla data di scadenza di questi piani, eventualmente prorogata con motivata deliberazione del Consiglio Comunale. Successivamente alla scadenza dei piani di lottizzazione o dei piani attuativi pubblici e / o privati, ove non sia stata presentata entro i suddetti termini di scadenza, istanza di rinnovo con adeguamento degli oneri in relazione ad eventuali aggiornamenti, le aree eventualmente inedificate o per le quali non sia stato richiesto il permesso di costruire, saranno asservite – previo procedimento di esproprio - all'edilizia già realizzata e dovranno essere usate ad integrazione delle attrezzature di sosta e di parcheggio e di verde attrezzato al servizio dei residenti. Qualora non risultasse la necessità di tale integrazione, il Dirigente, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare il permesso di costruire, nei limiti fissati dalla convenzione scaduta, dietro pagamento degli oneri e dei contributi relativi.

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

(c3) I lotti non edificati nelle lottizzazioni la cui convenzione è già scaduta alla data dell'adozione del presente PRG potranno essere edificati secondo i limiti previsti nel piano di lottizzazione a suo tempo approvato, con l'obbligo del pagamento anche degli oneri di urbanizzazione primaria in ragione del 50%, tenuto conto del notevole lasso di tempo intercorso e degli eventuali oneri che il Comune sopporta per effetto

della manutenzione e gestione delle opere di cui si tratta. Per cause motivate, entro lo stesso termine di 5 anni, sono anche ammesse varianti al progetto originario di lottizzazione. La relativa convenzione regolerà tutti gli aspetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria non ancora realizzate o da realizzare per le sopravvenute varianti.

(c3bis) La valutazione della legittimità, delle modalità e dei termini nel rilascio dei titoli abilitativi edilizi va ricondotta alle tipologie di seguito riportate.

1. piani attuativi ancora vigenti

In questa specifica circostanza, per quanto in precedenza esposto, si opera in regime di prevalenza dello strumento attuativo sullo strumento regolatore generale vigente ed adottato, in virtù del completo recepimento delle norme in esso contenute, secondo quanto disposto dal secondo comma, primo periodo, dell'art. VIII.3 delle nuove N.T.A., fino alla scadenza del regime convenzionale. I titoli abilitativi edilizi sui residui lotti edificabili vengono rilasciati conformemente alle norme di attuazione specifiche del piano particolareggiato, nonché alle N.T.A. del P.R.G. vigente per quanto di riferimento.

2. piani attuativi decaduti con urbanizzazioni completate

In questa specifica circostanza, per quanto in precedenza esposto, si opera in regime di prevalenza dello strumento regolatore generale vigente ed adottato sullo strumento attuativo. I titoli abilitativi edilizi sui residui lotti edificabili vengono rilasciati conformemente a quanto disposto dal terzo comma dell'art. VIII.3 delle nuove N.T.A., con riferimento alle prescrizioni di zona stabilite dal piano particolareggiato in termini di parametri urbanistici ed edilizi, fatta salva la legittimità dei diritti edificatori già acquisiti.

3. piani attuativi decaduti con urbanizzazioni incomplete o non avviate

In questa specifica circostanza, per quanto in precedenza esposto, si opera in regime di prevalenza dello strumento regolatore generale vigente ed adottato sullo strumento attuativo. Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi sui residui lotti edificabili è subordinato alla novazione degli accordi con l'amministrazione Comunale per il completamento delle urbanizzazioni e / o delle parti di esse non ancora attuate. I medesimi titoli verranno altresì rilasciati nel rispetto delle nuove eventuali previsioni, fatta salva la legittimità dei diritti edificatori già acquisiti.

(c4) I lotti e le porzioni di area che, seppure ricompresi all'interno delle zone C1, non hanno partecipato alla formazione del piano di lottizzazione, o PEEP, o attuativo in genere, possono essere oggetto di permesso a costruire, previo convenzionamento che regoli la realizzazione delle opere di urbanizzazione o, in caso di impossibilità, la monetizzazione delle quote di cessione di pertinenza, nelle forme di cui all'art. III.8, comma 4.

I parametri applicabili saranno quelli della zona C1 di riferimento se esistenti, o quelli della zona C2A in mancanza di tale riferimento.

(c4bis) Appartengono quindi alla fattispecie degli interventi attuativi conformi alla strumentazione urbanistica del nuovo P.R.G., in ossequio al citato comma c4) dell'art. VIII.3 delle N.T.A.,

- i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente redatti ai sensi della Legge n°457/78 in vigore, con i contenuti di cui alla L.R. n°18/83 nel testo vigente;
- i Programmi Integrati di Intervento redatti ai sensi della Legge n°179/92, dell'art.30 bis della L.R. n°18/83, secondo le direttive contenute nel Documento di Inquadramento approvato con Deliberazione C.C. n°81/05;
- Piani di Zona redatti ai sensi della Legge n°167/62, e/o sue revisioni ed adeguamenti;
- programmi di edilizia economica e popolare, in assenza del P.E.E.P. o comunque al di fuori di esso, ai sensi dell'art. 51 della Legge n°865/71 vigente.

(c5) Zona C1a "Zona residenziale di espansione PEEP della frazione di San Nicolò a Tordino".

In tale zona il PRG si attua per intervento edilizio diretto convenzionato per sub compartimenti -in forma singola o accorpata-, applicando i seguenti parametri:

- S1) Opere di urbanizzazione primaria.
- S2p) Aree di urbanizzazione secondaria pubbliche "S2p" ≥ 24 mq / 30 mq di Sup. Utile lorda, di cui almeno 10 mq / 30 mq a parcheggi sul fronte stradale, da cedersi gratuitamente in conformità alle destinazioni d'uso ed alle prescrizioni grafiche di progetto, così come approvato dal Comune.
- S2c) Aree di urbanizzazione secondaria condominiali "S2c" $\geq 50\%$ di Sf (Superficie fondiaria), di cui almeno la metà a verde privato permeabile di sagoma compatta.
- St) Superficie di intervento = comparto così come da elaborato grafico di PRG.
- Ut) Indice di Utilizzazione territoriale: $\leq 0,25$ mq / mq (2.500 mq / ha).
- Rc) Rapporto di copertura: $\leq 30\%$ di Sf.
- Hmax. Altezza massima: $\leq 14,50$ mt.
- VI) Indice di visuale libera: = 1,00.

ART. VIII.4 - ZONE C2 - ZONE DI ESPANSIONE IN AREA URBANA

(c1) In queste zone il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo, con i seguenti indici e parametri:

Ut = 2.900 mq / ha.

Hmax = m.14,50; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima

Hmax = m. 7,50;

Distanza dalle strade e dai confini = VI = 1

Rc max = 33%; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile

La quantità minima degli standard pubblici da realizzare e / o cedere in rapporto al carico urbanistico previsto dovrà corrispondere alle quantità minime inderogabili previste all'art. 3 del D.M. 1444 / 1968.

(c2) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente art. VIII.2.

(c3) Fatti salvi i procedimenti in corso, è ammessa l'attuazione parziale di queste zone mediante intervento urbanistico preventivo che interessi almeno 1 ha di territorio.

ART. VIII.5 - ZONE C2A – ZONE DI ESPANSIONE URBANA ESTENSIVA

(c1) In queste zone il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo, con i seguenti indici e parametri:

$U_t = 1.300 \text{ mq / ha.}$

$H_{\text{max}} = \text{m.}7,50$

Distanza dalle strade e dai confini = $V_l = 1$

$R_c \text{ max} = 25\%$; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile

La quantità minima degli standard pubblici da realizzare e / o cedere in rapporto al carico urbanistico previsto dovrà corrispondere alle quantità minime inderogabili previste all'art. 3 del D.M. 1444 / 1968.

(c2) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente art. VIII.2.

(c3) Fatti salvi i procedimenti in corso, è ammessa l'attuazione parziale di queste zone mediante intervento urbanistico preventivo che interessi almeno 1 ha di territorio.

ART. VIII.6 - ZONE C3 - ZONE DI ESPANSIONE DI INTEGRAZIONE URBANA

(c1) In queste zone l'intervento può avvenire per singole parti e / o proprietà, previa sottoscrizione di convenzione che recepisca le indicazioni del Piano e disciplini l'impegno e le modalità a cedere e - limitatamente alle opere d'urbanizzazione primaria come definite dall'art. 4, legge 29 settembre 1964, n. 847 – ad attrezzare, le aree pubbliche specificamente previste dal PRG all'interno del perimetro della zona, oltre a quelle dovute per gli standard relativi agli edifici realizzabili con destinazione privata.

(c2) Tutte le aree comprese all'interno del perimetro delle zone C3 contribuiscono al calcolo del volume edificabile, con esclusione delle aree già di proprietà pubblica (piazze, strade, servizi) eventualmente incluse nel suddetto perimetro. La volumetria risultante dal calcolo delle superfici dovrà essere utilizzata solo nell'ambito delle zone contrassegnate nelle tavole con la simbologia C*.

(c3) Gli interventi di nuova costruzione debbono rispettare i seguenti parametri:

$U_t = 2.900 \text{ mq / ha.}$

$H_{\text{max}} = \text{m.}14,50$; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima

$H_{\text{max}} = \text{m.}7,50$;

Distanza dai confini e dalle strade = $V_l = 1$

$R_c \text{ max} = 33\%$; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile

(c4) Nelle zone C3 i privati interessati possono proporre modifiche alle indicazioni del piano, a parità di volumi complessivi e purché le destinazioni d'uso siano compatibili con quelle ammesse nella zona, presentando progetto di intervento urbanistico preventivo, anche per parti; possono inoltre proporre modifiche ulteriori, mediante presentazione di un Programma Integrato, di cui alla L.179 / 92.

(c5) Per le zone indicate in apposito elenco allegato alle presenti norme, e contrassegnate da numero d'ordine C3(n°...) nelle Tavole di PRG, i privati interessati possono inoltre avvalersi delle possibilità previste dall'art. XIII.2, comma 2 delle presenti norme, sulla scorta delle indicazioni fornite da apposite schede allegate al Piano. Il Comune, qualora non sia stato dato inizio all'attuazione alle previsioni della scheda entro cinque anni dall'entrata in vigore del presente Piano e comunque entro il termine di durata del piano stesso, potrà avviare, previa concertazione con i proprietari, una procedura concorsuale mediante bando per la proposizione e realizzazione del Programma Integrato in attuazione delle previsioni di Piano, sulla base di valori concordati (costi di cessione delle aree, oneri di urbanizzazione, valori immobiliari di trasformazione, ecc.) in relazione alle previsioni della scheda C3(n°..).

(c6) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente art. VIII.2.

ART. VIII.7 - ZONE C1F - ZONE DI ESPANSIONE IN CORSO DI ATTUAZIONE NELLE FRAZIONI

(c1) Per tali zone valgono le stesse norme indicate nell'Art. VIII.3 per le zone C1.

ART. VIII.8 - ZONE C2F - ZONE DI ESPANSIONE NELLE FRAZIONI

(c1) In queste zone il piano si applica mediante lottizzazione convenzionata, con i seguenti indici e parametri:

$U_t = 2.200 \text{ mq / ha.}$

$H_{\text{max}} = \text{m.} 9, 50$ per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima
 $H_{\text{max}} = \text{m.} 7,50;$

Distanza dai confini e dalle strade = $V_l = 1$

$R_c \text{ max} = 33\%$; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile

La quantità minima degli standard pubblici da realizzare e / o cedere in rapporto al carico urbanistico previsto dovrà corrispondere alle quantità minime inderogabili previste all'art. 3 del D.M. 1444 / 1968.

(c2) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente art. VIII.2.

(c3) Fatti salvi i procedimenti in corso, è ammessa l'attuazione parziale di queste zone mediante intervento urbanistico preventivo che interessi almeno 1 ha di territorio.

ART. VIII.9 - ZONE C3F - ZONE DI ESPANSIONE DI INTEGRAZIONE URBANA NELLE FRAZIONI

(c1) In queste zone l'intervento può avvenire per singole parti e / o proprietà, previa sottoscrizione di convenzione che recepisca le indicazioni del Piano, e disciplini l'impegno e le modalità a cedere e - limitatamente alle opere d'urbanizzazione primaria come definite dall'art. 4, legge 29 settembre 1964, n. 847 – ad attrezzare, le aree pubbliche specificamente previste dal PRG all'interno del perimetro della zona, oltre a quelle dovute per gli standards relativi agli edifici realizzabili con destinazione privata. Qualora entro cinque anni dall'entrata in vigore del presente Piano non sia stata stipulata la suddetta convenzione, il Comune, entro il termine di durata del piano stesso, può procedere alla formazione del comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della Legge 1150 / 1942 commi 1, 2 e 4, mediante atto di notifica ai proprietari nel quale il Sindaco deve invitare gli stessi a dichiarare entro il termine di novanta giorni, se intendano procedere da soli, se proprietari dell'intero comparto, o riuniti in consorzio, all'edificazione dell'area e alle trasformazioni degli immobili in esso compresi secondo le prescrizioni del Piano. Ai sensi dell'art. 27 comma 5 della Legge 166 / 2002 per costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta (non qualificata) del valore in base all'imponibile catastale degli immobili ricompresi nel perimetro della zona C3F. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante la espropriazione delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti. Qualora sia decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica il Comune potrà procedere all'espropriazione del comparto ed all'assegnazione dello stesso mediante gara fra i proprietari espropriati sulla base di un prezzo corrispondente all'indennità di espropriazione come di seguito definita, con l'obbligo di provvedere ai lavori di edificazione o di trasformazione a norma PRG. In caso di diserzione della gara, il Comune potrà procedere all'assegnazione mediante gara aperta a tutti e successivamente, nel caso di ulteriore diserzione, mediante vendita a trattativa privata, a prezzo non inferiore a quello posto a base della gara fra i proprietari espropriati.

Ai sensi dell'art. 27 comma 5 della Legge 166 / 2002 la formazione del comparto e la costituzione del consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione può essere promossa ed attuata, nel rispetto dei termini temporali sopra stabiliti, anche mediante l'autonomo concorso dei proprietari rappresentanti la suddetta maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto. In tal caso, successivamente, il sindaco mediante apposito atto di notifica diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio, assegnando un termine di novanta giorni, ad attuare le indicazioni della predetta proposta attuativa sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed é abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio sia nel caso di costituzione promossa dal comune che dai singoli proprietari, anche in deroga al D.P. R. 8 giugno 2001, n. 327 come modificato dal DLgs. 27 dicembre 2002 n. 302, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri

di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune

(c2) Tutte le aree comprese all'interno del perimetro di una zona C3F contribuiscono al calcolo del volume edificabile, con esclusione delle aree già di proprietà pubblica (piazze, strade, servizi) eventualmente incluse nel suddetto perimetro. La volumetria risultante dal calcolo delle superfici dovrà essere utilizzata solo nell'ambito delle zone contrassegnate nelle tavole con la simbologia C*.

(c3) Gli interventi di nuova costruzione debbono rispettare i seguenti parametri:

$U_t = 2.200 \text{ mq / ha.}$

$H_{\text{max}} = \text{m. } 9,50$; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima

$H_{\text{max}} = \text{m. } 7,50$;

Distanza dalle strade e dai confini = $V_l = 1$

$R_c \text{ max} = 33\%$; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile

(c4) Nelle zone C3F i privati interessati possono proporre modifiche alle indicazioni del piano, a parità di volumi complessivi e purché le destinazioni d'uso siano compatibili con quelle ammesse nella zona, presentando progetto di intervento urbanistico preventivo, anche per parti; possono inoltre proporre modifiche ulteriori, mediante presentazione di un Programma Integrato, di cui alla L.179 / 92

(c5) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente art. VII.2.

CAPITOLO IX - ZONE D: A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

ART. IX.1 - ARTICOLAZIONE IN SOTTOZONE

(c1) Le zone D si articolano nelle seguenti sottozone:

- D1, zone artigianali esistenti e di completamento;
- D2, zone industriali esistenti e di completamento;
- D3, zone artigianali e industriali di nuovo impianto;
- D4, zone terziarie, commerciali e di servizio esistenti e di completamento;
- D5, zone terziarie, commerciali e di servizio di nuovo impianto;
- D6, zone destinate ad attività produttive incompatibili con l'ambiente urbano

ART. IX.2 - ZONE D1, ZONE ARTIGIANALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

(c1) Le zone D1 comprendono aree a destinazione artigianale esistenti e di completamento che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante piani attuativi. Sono inoltre comprese in tale zona anche le aree a disciplina pregressa in cui prevalgono le specifiche norme dei piani attuativi vigenti.

(c2) Le zone D1 sono destinate agli usi artigianali di cui all'Art.IV.2 punto 6.2. (Funzioni artigianali produttive), che comprendono tutti i tipi di attività artigianale compatibile con l'ambiente urbano, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio e d'Igiene. L'artigianato produttivo incompatibile con l'ambiente urbano sarà collocato esclusivamente in apposite zone, di cui al successivo Art. IX.7 (zone D6). Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 140 mq di Su per ogni azienda, purché tale alloggio non occupi più del 50% della Su complessiva.

(c3) In tali zone sono inoltre ammessi i seguenti usi:

- usi vari di tipo diffusivo (Art.IV.2, punto 2.1);
- attività commerciali al dettaglio (Art.IV.2, punto 2.2) strettamente legate all'attività produttiva principale;
- esercizi pubblici (Art.IV.2, punto 2.3);
- magazzini, depositi, frigoriferi, (Art.IV.2, punto 3.3);
- stazioni di servizio e distribuzione carburanti (Art.IV.2, punto 4.2);

I cambiamenti di destinazione d'uso sono regolati dalle prescrizioni dell'Art. III.8. delle presenti norme.

In caso di dismissione dell'attività produttiva può anche essere consentita la realizzazione di:

- Direzionale, complessi terziari (Art.IV.2, punto 3.1):

- Commercio all'ingrosso (Art.IV.2, punto 3.3), purché la domanda di permesso di costruire o di SCIA sia accompagnata da uno Studio di Impatto Ambientale semplificato, che dimostri la compatibilità della nuova destinazione d'uso rispetto agli insediamenti in cui viene inserita, con particolare riguardo agli aspetti funzionali, all'accessibilità, agli eventuali danni alle attività già insediate.

(c4) Nelle zone D1 il Piano si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di:

- ristrutturazione edilizia ;
- ampliamento, demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione,

nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f = 0,35 \text{ mq} / \text{mq}$
- $V_l = 0,5$
- H_{max} delle fronti = m.9,00;
- parcheggi privati e pubblici (o privati di uso pubblico): $\text{mq } 20 / 100 \text{ mq. Su}$
- Distanza minima dai confini pari a m.=5, o in aderenza;
- Distanza dalle strade in conformità a quanto previsto dal Codice della Strada e comunque non inferiore a m.5.

Per gli edifici esistenti è ammesso un ampliamento una tantum, fino al 10% della S_u esistente, purché non si superi l'indice $U_f = 0,50 \text{ mq} / \text{mq}$.

Ai fini della determinazione dell'indice U_f complessivo la S_u relativa alle singole destinazioni d'uso verrà computata con le seguenti modalità: superfici destinate alle attività produttive 100% S_u del piano terra e 50% S_u di eventuali soppalchi e piani oltre il P.T., superfici destinate ad uffici ed alloggio di servizio 100% S_u .

(c5) Le fasce di terreno sottoposte a inedificabilità per distacchi stradali debbono restare vincolate a verde per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada, con idonei varchi per i veicoli.

Negli interventi di ricostruzione e nuova costruzione almeno metà della superficie scoperta dovrà essere permeabile.

ART. IX.3 - ZONE D2, ZONE INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

(c1) Comprendono le zone a destinazione industriale che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante piani attuativi.

Sono escluse da tali zone le aree del Nucleo di Sviluppo Industriale, per le quali rimane ferma la normativa del P.P. del Nucleo.

(c2) Le zone D2 sono destinate agli usi industriali di cui all'Art.IV.2 punto 6.1. (Funzioni produttive di tipo manifatturiero), che comprendono tutti i tipi di attività industriale compatibile con l'ambiente urbano, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio e d'Igiene. Le attività industriali incompatibili con l'ambiente urbano saranno collocate esclusivamente in apposite zone, di cui al successivo Art.

IX.7 (zone D6). Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici,

magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio di custodia, di Su non superiore a 140 mq per ogni azienda.

(c3) In tali zone sono inoltre ammessi i seguenti usi:

- usi vari di tipo diffusivo (Art.IV.2, punto 2.1);
- esercizi pubblici (Art.IV.2, punto 2.3);
- magazzini, depositi, frigoriferi, (Art.IV.2, punto 3.3);
- stazioni di servizio e distribuzione carburanti (Art.IV.2, punto 4.2);

I cambiamenti di destinazione d'uso sono regolati dalle prescrizioni dell'Art.III.8. delle presenti norme.

In caso di dismissione dell'attività produttiva può anche essere consentita la realizzazione di:

- Direzionale, complessi terziari (Art.IV.2, punto 3.1);
- Supermercati e centri commerciali integrati (Art.IV.2, punto 3.2);
- Commercio all'ingrosso (Art.IV.2, punto 3.3),

purché la domanda di permesso di costruire o di DIA sia accompagnata da uno Studio di Impatto Ambientale semplificato, che dimostri la compatibilità della nuova destinazione d'uso rispetto agli insediamenti in cui viene inserita, con particolare riguardo agli aspetti funzionali, all'accessibilità, agli eventuali danni alle attività già insediate. Per i casi di particolare complessità, su richiesta degli Uffici potrà anche essere tenuta un'udienza conoscitiva con i cittadini e gli operatori interessati.

(c4) Nelle zone D2 il Piano si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di:

- ristrutturazione edilizia ;
- ampliamento, demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione,

nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f = 0,30 \text{ mq} / \text{mq}$
- $V_l = 0,5$
- H_{max} delle fronti = m.10,00; fanno eccezione ai limiti di altezza le ciminiere, le torri d'acqua, le antenne e le apparecchiature speciali strettamente connesse alla funzionalità degli stabilimenti
- parcheggi privati e pubblici (o privati di uso pubblico): $\text{mq } 20 / 100 \text{ mq. Su}$
- Distanza minima dai confini pari a m. 5, o in aderenza;
- Distanza dalle strade in conformità a quanto previsto dal Codice della Strada e comunque non inferiore a m.6.

Per gli edifici esistenti è ammesso un ampliamento una tantum, fino al 10% della Su esistente, purché non si superi l'indice $U_f = 0,50 \text{ mq} / \text{mq}$.

Ai fini della determinazione dell'indice U_f complessivo la Su relativa alle singole destinazioni d'uso verrà computata con le seguenti modalità: superfici destinate alle attività produttive 100% Su del piano terra e 50% Su di eventuali soppalchi e piani oltre il P.T., superfici destinate ad uffici ed alloggio di servizio 100% Su.

(c5) Le fasce di terreno sottoposte a inedificabilità per distacchi stradali debbono restare vincolate a verde per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada, con idonei varchi per i veicoli.

Negli interventi di ricostruzione e nuova costruzione almeno metà della superficie scoperta dovrà essere permeabile.

ART. IX.4 - ZONE D3, ZONE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO

(c1) Le zone D3 comprendono le aree destinate a nuovi insediamenti artigianali e industriali. In tali aree il PRG si attua mediante piani attuativi secondo le prescrizioni delle presenti norme.

(c2) Le zone D3 sono destinate agli usi artigianali e industriali di cui all'Art.IV.2 punti 6.1. e 6.2, con esclusione delle attività produttive incompatibili con l'ambiente urbano che saranno collocate esclusivamente in apposite zone, di cui al successivo Art. IX.7 (zone D6). Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio, di Su non superiore a 140 mq per ogni azienda.

(c3) In tali zone sono inoltre ammessi i seguenti usi:

- usi vari di tipo diffusivo (Art.IV.2, punto 2.1);
- esercizi pubblici (Art.IV.2, punto 2.3);
- magazzini, depositi, frigoriferi, (Art.IV.2, punto 3.3);
- direzionale, complessi terziari (Art.IV.2, punto 3.1):

(c4) In sede di piano attuativo saranno individuati i lotti da destinare specificatamente ad attività artigianali ed agli eventuali usi di cui al precedente comma 3. I cambi di destinazione che dovessero verificarsi dopo l'attuazione degli interventi saranno regolati dalle disposizioni dell'Art. III.8.

(c5) In tali zone il piano si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_t = 3.000 \text{ mq / ha}$
- $V_L = 1$
- H_{max} delle fronti = m.12,00 ; fanno eccezione ai limiti di altezza le ciminiere, le torri d'acqua, le antenne e le apparecchiature speciali strettamente connesse alla funzionalità degli stabilimenti
- $R_c = 40\%$
- parcheggi privati e pubblici (o privati di uso pubblico): mq 20 / 100 mq. Su
- parcheggi di urbanizzazione secondaria: mq. 10 / 100 mq Su
- Distanza dai confini pari a V_L , con un minimo di m.6, o in aderenza
- Distanza dalle strade in conformità a quanto previsto dal Codice della Strada e comunque non inferiore a m.10.

Ai fini della determinazione dell'indice U_f complessivo la Su relativa alle singole destinazioni d'uso verrà computata con le seguenti modalità: superfici destinate alle attività produttive 100% Su del piano terra e 50% Su di eventuali soppalchi e piani oltre il P.T., superfici destinate ad uffici ed alloggio di servizio 100% Su.

(c6) Le fasce di terreno sottoposte a inedificabilità per distacchi stradali debbono restare vincolate a verde per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada, con idonei varchi per i veicoli.

Almeno metà della superficie scoperta di ogni lotto edificabile dovrà essere permeabile.

**ART. IX.5 - ZONE D4, ZONE TERZIARIE, COMMERCIALI E DI SERVIZIO
ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO;**

(c1) Le zone D4 comprendono le aree destinate ad attività terziarie che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante piani attuativi. Tali aree sono indicate nelle tavole del PRG con apposita simbologia, e possono anche essere inserite all'interno delle zone di integrazione urbana di tipo B3, B3F, C3, C3F di cui ai precedenti Articoli VII.6, VII.10, VIII.5, VIII.8.

(c2) Le zone D4 si articolano nelle seguenti sottozone:

- D41, Direzionale, complessi terziari
- D42, Centri commerciali integrati
- D43, Commercio all'ingrosso, magazzini, esposizioni, fiere
- D44, Artigianato di servizio
- D45, Attrezzature per lo spettacolo
- D46, Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero:
- D47, Autorimesse, autosili
- D48, Stazioni di servizio e distribuzione carburanti

(c3) Per tutte le sottozone D4 è ammesso il cambio d'uso degli edifici esistenti; il nuovo uso dovrà comunque essere compreso fra quelli non classificabili come funzioni abitative ai sensi dell'art. IV.2 numero 1 ammessi nella zona B, o C, o D, in cui è inserita la sottozona oggetto di intervento, o fra quelli relativi alle altre sottozone D4.

Il cambiamento d'uso è regolato dalle prescrizioni dell'Art.III.8; se il nuovo uso è costituito da centri commerciali integrati, commercio all'ingrosso, fiere, discoteche ed altri grandi attrezzature per lo spettacolo, la domanda di permesso di costruire o DIA deve essere accompagnata da uno Studio di Impatto Ambientale semplificato, che dimostri la compatibilità della nuova destinazione d'uso rispetto agli insediamenti in cui viene inserita, con particolare riguardo agli aspetti funzionali, all'accessibilità, agli eventuali danni alle attività già insediate. Per i casi di particolare complessità, su richiesta degli Uffici potrà anche essere tenuta un'udienza conoscitiva con i cittadini e gli operatori interessati.

(c4) Per gli edifici compresi in tutte le sottozone D4, con esclusione delle sottozone D48 specificamente regolate dal successivo comma 5, sono ammessi, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento una tantum con incremento di Su fino al 10% della Su complessiva, purché non venga superata la densità fondiaria massima prevista, anche nei casi di ampliamento, nella zona B, o C, o D in cui è inserita la sottozona D4 oggetto di intervento.

Per i lotti residui non edificati valgono le norme per le omologhe sottozone D5, con i

limiti di cui sopra.

(c5) Nel rispetto di quanto stabilito dal precedente Art.IV.2, per le diverse sottozone D4 valgono le seguenti prescrizioni:

- *D41, Direzionale, complessi terziari (Art.IV.2, punto 3.1)*

queste zone sono destinate ad uffici (pubblici e privati) di grande dimensione, attività direzionali e sedi di rappresentanza di interesse generale, attività amministrative, bancarie, finanziarie, assicurative, sedi di istituti di ricerca, servizi di informatica e di elaborazione dati, e a tutte le attività, con esclusione di quelle artigianali, rientranti nel precedente Art.IV.2, punto 2, qualora occupino una Su superiore a mq. 200. Sono compresi anche gli spazi di supporto e servizio, le mense e bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici. E' ammessa altresì la presenza di alloggi per il personale di custodia con un massimo di 200 mq. di Su, e comunque di non più del 10% della Su destinata alle attività insediate.

Per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione deve essere garantita la disponibilità di parcheggi privati e pubblici (o privati di uso pubblico) in misura pari alla superficie maggiore scaturente dall'applicazione dei seguenti indici:

- I. 10 mq / 10 mq di Su;
- II. 10 mq / 10 mq di Sv per le medie superfici di vendita;
- III. 20 mq / 10 mq di Sv per le grandi superfici di vendita.

Nella zona D41* posta a ridosso del fosso Rio Maiano, in località Ponte Vezzola, la nuova edificazione o la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione deve garantire una fascia di rispetto inedificabile di m. 10,00 dal margine del fosso.

- *D42, Centri commerciali e centri commerciali integrati (Art.IV.2, punto 3.2)*

queste zone sono destinate, salvo diverse specificazioni delle Norme Regionali in materia, alla realizzazione di centri commerciali a vendita diretta, alimentari ed extra-alimentari, supermercati, etc. che costituiscono un'unità integrata, con le eventuali attività connesse (quali sportelli bancari, agenzie, uffici postali, etc.) con riferimento agli spazi di vendita, agli spazi di servizio e di magazzino, mense ed altri spazi di supporto tecnico. E' ammessa anche la presenza di un alloggio di custodia, non superiore a 140 mq di Su.

Per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione deve essere garantita la disponibilità di parcheggi privati e pubblici (o privati di uso pubblico) in misura pari alla superficie maggiore scaturente dall'applicazione dei seguenti indici:

- I. 10 mq / 10 mq di Su;
- II. 10 mq / 10 mq di Sv per le medie superfici di vendita;
- III. 20 mq / 10 mq di Sv per le grandi superfici di vendita.

fatto salvo il rispetto di diverse disposizioni regionali in materia.

- *D43, Commercio all'ingrosso, magazzini, esposizioni, mostre e fiere (Art.IV.2, punto 3.3)*

queste zone sono destinate ad attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi, con i relativi uffici, spazi di esposizione e di supporto; attività di esposizione e vendita di auto, e altri centri di esposizione e vendita; esposizioni, mostre e fiere.

Sono compresi anche i relativi spazi tecnici, di supporto e di servizio; è ammessa

inoltre la presenza di un alloggio per il titolare o il personale di custodia, non superiore a 140 mq. di Su.

Per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione deve essere garantita la disponibilità di parcheggi privati e pubblici (o privati di uso pubblico) in misura pari a:

- per esposizioni, mostre e fiere: la superficie maggiore scaturente dall'applicazione dei seguenti indici:

I. 10 mq / 10 mq di Su;

II. 10 mq / 10 mq di Sv per le medie superfici di vendita;

III. 20 mq / 10 mq di Sv per le grandi superfici di vendita;

- commercio all'ingrosso 10 mq / 50 mq di Su;

- magazzini e depositi 10 mq / 100 mq di Su;

fatto salvo il rispetto di diverse disposizioni regionali in materia.

D44, Artigianato di servizio

queste zone sono destinate alle attività dell'artigianato di servizio, compresi gli spazi di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici, ove non rientrino negli "Usi diffusivi" di cui al precedente Art.IV.2. punto 2.1. E' ammessa la presenza di un alloggio di superficie non superiore a 140 mq di Su per ogni azienda artigiana, purché tale alloggio non occupi più del 30% della superficie complessiva.

Per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione deve essere garantita la disponibilità di parcheggi privati e pubblici (o privati di uso pubblico) in misura pari a:

- mq 10 / mq 25 di Su per l'artigianato di servizio alla persona

- mq 10 / mq 50 di Su per l'artigianato di servizio in genere

- D45, Attrezzature per lo spettacolo

queste zone sono destinate a cinema, teatri, altri locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, discoteche, con i relativi spazi di servizi, di supporto e tecnici. E' ammessa la realizzazione di un alloggio di custodia, di superficie non superiore a 140 mq di Su, nel caso di interventi superiori a 2.000 mq. di Su, al netto di tale alloggio.

Per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione deve essere garantita la disponibilità di parcheggi privati e pubblici (o privati di uso pubblico) in misura pari a mq 10 / mq 10 di Su.

- D46, Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero:

queste zone sono destinate ad alberghi, pensioni, residences, etc. e relativi servizi (cucina, spazi tecnici, lavanderie, rimesse, etc.) e spazi di ritrovo (ristoranti, bar, sale di riunione, sale congressi, etc.).

Per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione deve essere garantita la disponibilità di parcheggi privati e pubblici (o privati di uso pubblico) in misura pari a mq 10 per ogni posto letto.

- D47, Autorimesse, autosili

queste zone sono destinate ad autorimesse e autosili privati, pubblici e privati di uso pubblico, compresi gli spazi tecnici e di servizio. Nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza, gli edifici destinati a tale uso potranno essere oggetto di

ampliamento, con un incremento massimo pari al 10% della Su esistente. Ampliamenti maggiori potranno essere consentiti previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di uno Studio di Impatto Ambientale semplificato, che dimostri la compatibilità di tale ampliamento rispetto agli insediamenti circostanti, con particolare riguardo agli aspetti funzionali, all'accessibilità, agli eventuali danni alle altre attività già insediate.

- D48, Stazioni di servizio e distribuzione carburanti

tali zone sono destinate alle attrezzature di distribuzione del carburante già esistenti, compresi i servizi di assistenza automobilistica, di lavaggio, le attività commerciali limitate all'utenza automobilistica, i relativi spazi tecnici e servizi di ristoro.

Gli interventi ammessi e le relative caratteristiche dimensionali e funzionali dovranno rispettare le prescrizioni del Piano Carburanti da redigere ai sensi e per gli effetti della L.R. 10 / 2005 e sue successive modifiche e integrazioni. Nelle more di approvazione di detto Piano Carburanti si dovrà fare riferimento alle norme e previsioni del vigente Piano Carburanti per quanto non in contrasto con le specifiche disposizioni della suddetta L.R. 10 / 2005. Nelle zone I e II, sino all'adozione del suddetto nuovo Piano Carburanti, in caso di rinnovo degli edifici sono ammesse esclusivamente strutture che debbono essere agevolmente e rapidamente rimosse al termine della concessione di attività o in caso di trasferimento, con Su max = 40 mq, H max delle strutture di m 6.00, con Rc massimo di 0,10 mq / mq, salvo pensiline fino ad un massimo di 100 mq. Non è ammessa in ogni caso la realizzazione di nuova residenza. Per le abitazioni esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione senza aumento della volumetria e della superficie utile.

ART. IX.6 - ZONE D5, ZONE TERZIARIE, COMMERCIALI E DI SERVIZIO DI NUOVO IMPIANTO

(c1) Le zone D5 comprendono le aree destinate ad attività terziarie di nuovo impianto, individuate con apposita simbologia nelle planimetrie del PRG. In tali zone il PRG si attua mediante piani attuativi, salvo il caso in cui tali aree siano inserite all'interno del perimetro di zone di integrazione urbana di tipo C3 e C3F di cui ai precedenti Artt. VIII.5, VIII.8, o nel caso di zone 58.

(c2) Le zone D5 si articolano nelle seguenti sottozone:

- D51, Direzionale, complessi terziari
- D52, Centri commerciali integrati
- D53, Commercio all'ingrosso, magazzini, esposizioni, fiere
- D54, Artigianato di servizio
- D55, Attrezzature per lo spettacolo
- D56, Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero:
- D57, Autorimesse, autosili
- D58, Stazioni di servizio e distribuzione carburanti

(c3) In tutte le zone D5 sottoposte a piani attuativi, detti piani debbono prevedere che le fasce di terreno sottoposte a inedificabilità per distacchi stradali restino

vincolate a verde per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada, con idonei varchi per i veicoli; inoltre almeno metà della superficie scoperta di ogni lotto edificabile dovrà essere permeabile. Sono escluse da queste prescrizioni le zone D57 e D58.

Il piano attuativo, dovrà garantire la quantità minima degli standard pubblici da realizzare e / o cedere prevista all'art. 5 del D.M. 1444 / 1968.

Una quota non inferiore al 50% delle aree per parcheggi e verde pubblico a servizio di detti insediamenti, saranno cedute gratuitamente al Comune, debitamente sistemate e urbanizzate. La restante quota, sarà adibita ad uso pubblico in base a convenzione o atto d'obbligo, registrati e trascritti, e ricomprende le eventuali aree a parcheggio di cui alla legge 24 marzo 1989, n. 122

Per i nuovi insediamenti commerciali si rimanda all'art. 1 comma 38 lettere f, g ed h della L.R. 11 / 08 che prevede:

- f) accessi alla viabilità principale lontani da incroci e da punti nevralgici della viabilità nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del Piano Urbano del Traffico ove esistente;
- g) accessi e uscite veicolari dalle aree di parcheggio aventi lunghezza, prima dello sbocco su strade di primaria importanza, non inferiore a quindici metri per ogni sessanta posti auto ricavati dalla superficie del parcheggio diviso per quattordici metri quadrati per auto;
- h) gli accessi di cui al punto g) devono avere una lunghezza pari al doppio di quella delle uscite.

(c4) Nel rispetto di quanto stabilito dal precedente Art.IV.2, per le diverse sottozone D5 valgono le seguenti prescrizioni:

- D51, *Direzionale, complessi terziari* (Art. IV.2, punto 3.1)

Gli usi ammessi in queste zone sono gli stessi previsti per le zone D41; per quanto riguarda le attività rientranti nel precedente Art. IV.2, "Usi vari di tipo diffusivo", esse sono ammesse (con esclusione di quelli artigianali) purché non occupino una Su superiore al 10% della Su complessiva dell'insediamento; con la stessa limitazione sono ammessi i "Pubblici esercizi" (bar, ristoranti, trattorie, etc., Art. IV.2, punto 2.3).

In queste zone il piano si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- Ut = 3.000 mq / ha
- VI = 1
- Hmax delle fronti = m.14,50;
- Rc = 40%; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile
- parcheggi privati e pubblici (o privati di uso pubblico): la superficie maggiore scaturente dall'applicazione dei seguenti indici:
 - I 10 mq / 10 mq di Su;
 - II 10 mq / 10 mq di Sv per le medie superfici di vendita;
 - III 20 mq / 10 mq di Sv per le grandi superfici di vendita;
- Distanza dai confini pari a VI, con un minimo di m.10, o in aderenza
- Distanza dalle strade in conformità a quanto previsto dal Codice della Strada e comunque non inferiore a m.10.

- D52, *Centri commerciali e centri commerciali integrati* (Art.IV.2, punto 3.2)

Gli usi ammessi in queste zone sono gli stessi previsti per le zone D42; sono inoltre ammessi i "Pubblici esercizi" (bar, ristoranti, trattorie, etc., Art.IV.2. punto 2.3), purché non occupino una Su superiore al 5% della Su complessiva dell'insediamento e comunque nel rispetto dei parametri dettati dall'art. 1 commi da 37 a 43 della L.R. 11/08.

In queste zone il piano si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_t = 3.000 \text{ mq / ha}$
- $V_l = 1$
- H_{max} delle fronti = m.14,50; per le zone contrassegnate con il simbolo (Δ) l'altezza massima $H_{\text{max}} = \text{m. } 7,50$
- $R_c = 40\%$; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile
- parcheggi privati e pubblici (o privati di uso pubblico): la superficie maggiore scaturente dall'applicazione dei seguenti indici:
 - I. $10 \text{ mq / } 10 \text{ mq di Su}$;
 - II. $10 \text{ mq / } 10 \text{ mq di Sv}$ per le medie superfici di vendita;
 - III. $20 \text{ mq / } 10 \text{ mq di Sv}$ per le grandi superfici di vendita;
- Distanza dai confini pari a V_l , con un minimo di m.10, o in aderenza
- Distanza dalle strade in conformità a quanto previsto dal Codice della Strada e comunque non inferiore a m.10 fatto salvo il rispetto delle disposizioni regionali in materia.

- *D53, Commercio all'ingrosso, magazzini, esposizioni, mostre e fiere (Art.IV.2, punto 3.3)*

Gli usi ammessi in queste zone sono gli stessi previsti per le zone D43; nelle zone destinate ad attività fieristiche sono inoltre ammessi i "Pubblici esercizi" (bar, ristoranti, trattorie, etc., Art.IV.2. punto 2.3), purché non occupino una Su superiore al 5% della Su complessiva dell'insediamento.

In queste zone il piano si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_t = 3.000 \text{ mq / ha}$
- $V_l = 1$
- H_{max} delle fronti = m.14,50;
- $R_c = 40\%$; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile
- Distanza dai confini pari a V_l , con un minimo di m.10, o in aderenza
- Distanza dalle strade in conformità a quanto previsto dal Codice della Strada e comunque non inferiore a m.10.
- parcheggi privati e pubblici (o privati di uso pubblico):
per esposizioni, mostre e fiere: la superficie maggiore scaturente dall'applicazione dei seguenti indici:

- I. $10 \text{ mq / } 10 \text{ mq di Su}$;
 - II. $10 \text{ mq / } 10 \text{ mq di Sv}$ per le medie superfici di vendita;
 - III. $20 \text{ mq / } 10 \text{ mq di Sv}$ per le grandi superfici di vendita;
 - . per commercio all'ingrosso: $10 \text{ mq / } 50 \text{ mq Su}$
 - . per magazzini e depositi: $10 \text{ mq / } 100 \text{ mq Su}$
- fatto salvo il rispetto delle disposizioni regionali in materia.

Nella zona D53(d) in loc. Piano d'Accio tra la S.S. 81 e la ferrovia, la distanza dalle strade delle nuove costruzioni deve essere in conformità a quanto previsto dal Codice della Strada e comunque non inferiore a m. 5, la distanza dai confini pari a $V_l=1$, con un minimo di m. 5, o in aderenza.

- D54, Artigianato di servizio

Gli usi ammessi in queste zone sono gli stessi previsti per le zone D44.

In queste zone il piano si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_t = 3.000 \text{ mq / ha}$
- $V_l = 1$
- H_{max} delle fronti = m.10,00;
- $R_c = 40\%$; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile
- Distanza dai confini pari a V_l , con un minimo di m.6, o in aderenza
- Distanza dalle strade in conformità a quanto previsto dal Codice della Strada e comunque non inferiore a m.10.
- parcheggi privati e pubblici (o privati di uso pubblico):
 . per l'artigianato di servizio alla persona: mq 10 / mq 25 di Su
 . per l'artigianato di servizio in genere: mq 10 / mq 50 di Su

- D55, Attrezzature per lo spettacolo

Gli usi ammessi in queste zone sono gli stessi previsti per le zone D45; sono inoltre ammessi i "Pubblici esercizi"(bar, ristoranti, trattorie, etc., Art.IV.2. punto 2.3), purchè non occupino una Su superiore al 5% della Su complessiva dell'insediamento.

In queste zone il piano si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_t = 3.000 \text{ mq / ha}$
- $V_l = 1$
- H_{max} delle fronti = m.14,50;
- $R_c = 40\%$; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile
- Distanza dai confini pari a V_l , con un minimo di m.10
- Distanza dalle strade in conformità a quanto previsto dal Codice della Strada e comunque non inferiore a m.10.
- parcheggi privati e pubblici (o privati di uso pubblico): 10 mq / 10 mq Su.;

- D56, Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero:

Gli usi ammessi in queste zone sono gli stessi previsti per le zone D46.

In queste zone il piano si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_t = 3.500 \text{ mq / ha}$
- $V_l = 1$
- H_{max} delle fronti = m.14,50;
- $R_c = 40\%$; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile
- Distanza dai confini pari a V_l , con un minimo di m.10.
- Distanza dalle strade in conformità a quanto previsto dal Codice della Strada e comunque non inferiore a m.10.
- parcheggi privati e pubblici (o privati di uso pubblico): mq 10 per ogni posto letto.

- D57, Autorimesse, autosili

Gli usi ammessi in queste zone sono gli stessi previsti per le zone D47.

In queste zone il piano si attua nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_t = 3.500 \text{ mq / ha}$
- $V_l = 0,5$
- H_{max} delle fronti = m.10,00;
- $R_c = 50\%$
- Distanza dai confini pari a V_l , con un minimo di m.6.

- Distanza dalle strade in conformità a quanto previsto dal Codice della Strada e comunque non inferiore a m.10.

Almeno metà della superficie scoperta dovrà essere permeabile.

- *D58, Stazioni di servizio e distribuzione carburanti*

Gli usi ammessi in tali zone sono gli stessi previsti per le zone D48; viene esclusa in ogni caso la residenza.

Gli interventi ammessi e le relative caratteristiche dimensionali e funzionali dovranno rispettare le prescrizioni del Piano Carburanti da redigere ai sensi e per gli effetti della L.R. 10 / 2005 e sue successive modifiche e integrazioni. Nelle more di approvazione di detto Piano Carburanti si dovrà fare riferimento alle norme e previsioni del vigente Piano Carburanti per quanto non in contrasto con le specifiche disposizioni della suddetta L.R. 10 / 2005.

ART. IX.7 - ZONE D6, ZONE DESTINATE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE INCOMPATIBILI CON L'AMBIENTE URBANO

(c1) Tali zone sono destinate alle attività produttive incompatibili con l'ambiente urbano, ed ivi gli indici ed i parametri sono gli stessi delle zone D3, salvo necessità di adeguamento a normative specifiche. Sono considerate tali le industrie "di prima classe" di cui all'elenco delle "Industrie insalubri" allegato al D.M. emanato dal Ministro della Sanità in data 5.9.1994, che producono e / o trattano le sostanze chimiche, i prodotti e i materiali indicati nel suddetto elenco.

Le suddette attività produttive possono anche essere localizzate all'interno delle zone produttive D3, purché queste non siano adiacenti ad ambiti urbani; in tale caso gli strumenti attuativi dovranno garantire che gli effetti ambientali prodotti da tali attività siano controllati con adeguate tecnologie, che consentano di contenerli all'interno delle zone produttive interessate.

Ai fini edificatori si applicano gli indici ed i parametri delle zone D3, salvo necessità di adeguamento a normative specifiche.

(c2) Le attività produttive comprese nell'elenco delle industrie "di seconda classe" allegato al già citato D.M. possono invece essere localizzate nelle zone produttive D1; D2, D3 o nelle altre zone in cui siano ammesse tali attività produttive dalle presenti norme, nel rispetto delle eventuali prescrizioni specifiche e comunque nel rispetto delle vigenti norme di igiene. E' comunque facoltà del Sindaco, con le procedure previste dalle norme vigenti e sentito il competente Ufficio d'Igiene o su segnalazione dello stesso, proibire lo svolgimento o l'insediamento di tali attività per comprovati danni ambientali o in assenza dei provvedimenti necessari ad eliminare tali danni.

(c3) Per le "industrie insalubri" esistenti "di seconda classe" insediate in zone in cui non sia ammessa la loro presenza sono consentiti, in attesa del trasferimento, i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli impianti; sono consentiti inoltre gli interventi che possano eliminare i danni ambientali derivanti dalla loro presenza, realizzati seguendo le specifiche prescrizioni del competente Ufficio d'Igiene.

(c4) Per le "industrie insalubri" esistenti "di prima classe" insediate in zone in cui non sia ammessa la loro presenza è consentito solo il trasferimento.

Per gli edifici esistenti sono consentiti la manutenzione funzionale, il riuso o la demolizione e ricostruzione, in entrambi i casi con le operazioni di bonifica ambientale prescritte dal D.lvo 152 / 06 e sue successive modifiche ed integrazioni; i nuovi usi devono essere scelti fra quelli ammessi nella zona in cui è insediata l'industria insalubre, e per la ricostruzione valgono le prescrizioni indicate per la stessa zona dalla presente normativa.

CAPITOLO X - ZONE E: ZONE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

ART. X.1 - ARTICOLAZIONE IN SOTTOZONE

(c1) Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole o connesse all'agricoltura. In relazione alle indicazioni derivanti dallo Studio agronomico del territorio comunale, allegato al presente PRG, ed alle prescrizioni del vigente Piano Paesistico Regionale e degli altri Piani sovraordinati, le zone agricole si suddividono in:

- E1: zone agricole di maggiore qualità produttiva,
- E2: zone agricole normali
- E3: zone agricole marginali
- E4: zone agricole di salvaguardia
- E5: zone agricole periurbane

Le tavole di PRG riportano tale suddivisione del territorio agricolo comunale.

(c2) Nelle suddette aree, e fatto salvo quanto diversamente disposto dai successivi articoli, saranno consentite:

- le attività agricole qualificate come tali dall'art. 2135 Cod. civ., nonché da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali;
- le attività svolte da aziende agricole di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
- le attività agrituristiche e del turismo rurale nei limiti delle norme regionali vigenti in materia;
- le attività faunistico-venatorie;
- le attività definite come connesse all'attività agricola da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

Al fine di assicurare le condizioni per il mantenimento della attività agricola, sono ammesse solo le trasformazioni compatibili con tali attività e dovranno essere promosse le politiche di incentivazione, di ricomposizione fondiaria, di sistemazione del suolo, di potenziamento degli assetti vegetazionali congrui con il sistema ambientale.

(c3) Nelle aree che ricadono all'interno delle diverse zone del vigente P.R.P., le attività, gli usi e le trasformazioni previste di cui ai successivi articoli, potranno essere consentite solo se compatibili con le previsioni del suddetto P.R.P.. Detti usi e trasformazioni saranno assoggettati a preventivo "Studio di Compatibilità Ambientale" ove espressamente previsto dalle N.T.C. del P.R.P. vigente.

ART. X.2 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE E

(c1) Nelle zone E, in generale, e comunque in conformità alle discipline di dettaglio dei successivi articoli, sono consentiti gli usi agricoli di cui all'Art. IV.2, punto 9, e cioè:

9.1. Abitazioni agricole

L'uso comprende oltre agli spazi abitativi veri e propri anche gli spazi accessori e di servizio (garages, fondaci, cantine, piccoli depositi, ecc.). Possono essere compresi nelle superfici di cui al presente comma anche locali per piccole attività di laboratorio e di trasformazione di prodotti agricoli, purché non moleste ed inquinanti, che non superino la dimensione massima di 30 mq.

9.2. Edifici residenziali posti in zone agricole, ma recuperati o recuperabili ad uso di civile abitazione. Tale uso corrisponde a quello delle abitazioni di tipo urbano, di cui all'Art.IV.2, punto 1. Non sono previste limitazioni relative ai requisiti dei soggetti di intervento.

9.3. Fabbricati di servizio, aziendali o interaziendali

Tale uso comprende depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, serre con strutture fisse per floricoltura e orticoltura intensive di tipo aziendale, rimesse per macchine agricole, ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio di aziende singole od associate.

9.4. Allevamenti zootecnici di tipo aziendale o interaziendale

Tale uso comprende allevamenti zootecnici, aventi carattere aziendale o interaziendale, secondo le prescrizioni della L.R.n.18 / 83 nel testo vigente. Sono compresi nell'uso anche gli edifici di servizio, depositi, uffici ed eventuali alloggi per il personale.

9.5. Impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici (cantine, caseifici, frigo, etc.)

Tale uso comprende gli spazi per le attività produttive di trasformazione e conservazione a carattere locale, direttamente collegate con le aziende agricole e zootecniche, e le relative strutture complementari, comprese le abitazioni per il personale di custodia. Non sono invece comprese attività meramente industriali, che rientrano nell'uso di cui al precedente Art.IV.2, punto 6.

9.6. Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo

In tale uso sono comprese le strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse macchine agricole, etc.

9.7. Altre opere di trasformazione del territorio agricolo

In tale uso sono comprese opere di trasformazione del territorio (quali spostamenti di terreno, scavi, perforazioni etc.), finalizzate all'attività agricola ma eccedenti le normali operazioni agronomiche.

9.8. Agriturismo

In tale uso sono comprese le attività definite dalle norme nazionali e regionali in materia

ART. X.3 - EDIFICABILITA' NELLE ZONE AGRICOLE

(c1) Ai fini dell'applicazione delle norme regolanti gli interventi di cui al precedente art. X.2 per impresa agricola si intende quella condotta dall'imprenditore agricolo professionale (IAP), in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, che dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro.

Nelle zone agricole E1 e E2 gli interventi di cui al precedente art. X.2 saranno assentiti alle imprese agricole aventi una superficie aziendale minima che nelle zone E1 è pari a 1 ha e nelle zone E2 è pari a 3,0 ha. Medesima superficie aziendale minima sarà necessaria per gli altri interventi di cui ai punti successivi del medesimo articolo. Nelle zone E2 sarà ammessa la richiesta di costruzione di nuove abitazioni agricole anche a soggetti non in possesso dei requisiti di cui al primo capoverso del presente comma limitatamente a beni ricevuti o da ricevere in donazione o successione, purché di proprietà del cedente in data antecedente al 18/12/1998, ed a soggetti richiedenti già detentori dei requisiti di imprenditore agricolo che abbiano cessato l'attività. Per i suddetti soggetti richiedenti, limitatamente a beni ricevuti o da ricevere in donazione o successione, la superficie aziendale minima d'intervento potrà esser pari a 1,0 ha.

(c2) Nelle zone agricole E3 la superficie aziendale minima è pari a 3,0 ha.; gli interventi di cui al precedente art. X.2 saranno assentibili anche a soggetti diversi da quelli di cui al comma precedente sempreché le costruzioni stesse risultino finalizzate ad una migliore produzione quantitative e qualitativa del fondo. In quest'ultimo caso il progetto dovrà essere accompagnato da uno Studio semplificato di Impatto Ambientale, che definisca i criteri di corretto insediamento delle nuove costruzioni, in rapporto agli eventuali edifici preesistenti, al paesaggio ed all'ambiente, e da una convenzione che riporti gli impegni da assumere da parte del proprietario, quali il mantenimento delle strade di accesso e dello scolo delle acque, la mitigazione dell'impatto attraverso la creazione di fasce verdi alberate, ed altre simili prestazioni di interesse della collettività, da concordare con l'Amministrazione Comunale. Per i suddetti soggetti richiedenti, limitatamente a beni ricevuti o da ricevere in donazione o successione, purché di proprietà del cedente in data antecedente al 18 / 12 /1998, la superficie aziendale minima d'intervento potrà esser pari a 1,0 ha.

(c3) Nelle zone agricole di salvaguardia E4 sono ammessi solo gli interventi sugli edifici esistenti di manutenzione ordinaria, straordinaria e le opere interne; altri interventi con esclusione degli interventi di nuova edificazione, se consentiti dal Piano Paesistico Regionale, potranno essere ammessi sulla base di uno "Studio di Compatibilità Ambientale" redatto ai sensi dell'Art. 8 delle N.T.C. del vigente P.R.P.. E' esclusa la realizzazione di nuovi edifici per abitazioni agricole. A tal fine si considerano nuovi edifici per abitazioni agricole anche gli interventi per la

realizzazione di manufatti pertinenziali di qualsiasi volumetria, fatto salvi quelli indicati al precedente comma (c1) punto 9.3.

Le aree ricadenti in zona E4 possono essere computate ai fini dell'eventuale realizzazione di nuovi edifici per abitazioni agricole nel caso in cui concorrano con terreni già ricadenti in zona E1, E2 ed E3 alla definizione dell'unità minima aziendale prevista per dette zone dalle norme del presente articolo. Detta nuova edificazione dovrà essere realizzata in aree all'esterno della zona E4, ma all'interno della stessa Unità di Paesaggio individuata nelle tavole B04. Qualora l'interessato dimostri di avere tutti i terreni ricadenti all'interno della zona E4, la realizzazione di abitazioni agricole e di fabbricati di servizio aziendali, se consentita dal Piano Paesistico Regionale, potrà essere ammessa sulla base di uno Studio semplificato di Impatto Ambientale, redatto nel rispetto di tutte le indicazioni di cui al comma precedente, che ne definisca la collocazione in relazione alle caratteristiche paesaggistiche della zona, in luoghi non in contrasto con le stesse, rispettando le visuali sulle emergenze paesaggistiche e storico-documentali, e la disciplina per la tutela dei crinali e dei con visuali prevista dal PTP.

(c3bis) Nelle zone agricole E1, E2 ed E3 è ammessa la realizzazione di modesti manufatti connessi alla conduzione del fondo di cui ai precedenti punti 9.3 e 9.6 dell'art. X.2I anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. Tali manufatti potranno essere realizzati esclusivamente su fondo della superficie uguale o superiore a mq. 3.000, posseduto dai soggetti richiedenti alla data del 16 / 07 /2003. E' consentita la realizzazione di un unico annesso per ogni fondo, con superficie utile uguale o inferiore a 25 mq. ed altezza interna massima e / o media pari a m. 3,50 realizzato con strutture murarie in pietra locale o intonacate e / o prefabbricate in legno e copertura a capanna in coppi. Detto intervento sarà subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso ventennale, registrato e trascritto. Nel caso in cui detti fondi siano ricompresi in aziende agricole aventi una superficie complessiva uguale o superiore all'unità minima aziendale prevista ai precedenti commi per le suddette zone agricole E1, E2 ed E3, i manufatti di cui sopra saranno ricompresi nel computo degli indici e dei parametri di cui al successivo comma (c6).

(c4) Ai fini delle richieste di edificazione previste dalle presenti norme, la superficie aziendale minima è costituita dall'intera azienda agricola ovvero, per gli interventi di cui ai precedenti punti 9.3, 9.4, 9.5 dell'art. X.2 ove trattasi di strutture interaziendali, dalla superficie delle aziende consorziate. Al fine di soddisfare le esigenze dei soggetti in possesso del requisito di impresa agricola ai sensi del precedente comma (c1) e/o di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP), ai sensi dell'art. 70, comma 4, L.R. n. 18/83, per il computo della superficie aziendale è consentito l'accorpamento di fondi rustici anche non contigui ma funzionalmente unitari ai fini dello svolgimento dell'attività agricola. Si considerano funzionalmente unitari i corpi e/o gli appezzamenti, costituenti la S.A.U. (Superficie Agricola Utilizzata) purché di proprietà dell'impresa agricola richiedente e compresi all'interno del territorio del medesimo Comune, o di Comuni contermini. Ai fini dell'edificazione, l'intera superficie dell'unità aziendale di riferimento dovrà essere asservita alla costruzione

con atto notarile d'obbligo da trasciversi nella Conservatoria dei Registri Immobiliari, prima del rilascio del titolo edilizio, con il quale il richiedente si impegna a mantenere l'intera unità aziendale a servizio degli edifici previsti nel titolo abilitativi e quindi a non operare alcun tipo di frazionamento sullo stesso, né alienarlo separatamente da dette costruzione, né poterlo utilizzare per successive iniziative edilizie salvo quelle consentibili sulla base della potenzialità edificatoria ammessa dalle presenti norme sulla medesima unità aziendale, e vincola la destinazione d'uso delle costruzioni per la durata di venti anni per i fabbricati destinati ad abitazione agricola e per i fabbricati destinati ad annessi o ad altre attività connesse, e comunque fino a quando il terreno conservi la destinazione urbanistica di tipo agricolo.

(c5) Nelle zone agricole sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo; ristrutturazione, ampliamento, demolizione e nuova costruzione; le modalità di intervento sono;

- il permesso di costruire gratuito in conformità alle norme del P.R.G., nei soli casi di cui all'art. 9 della Legge 28.1.77 n. 10;
- il permesso di costruire oneroso negli altri casi, con le particolari prescrizioni relative alle convenzioni previste dalle presenti norme;
- la DIA-SCIA per i casi previsti dalla legge vigente.

Nel caso in cui il permesso di costruire sia rilasciato a titolo gratuito, nell'atto notarile d'obbligo da trasciversi nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di cui precedente comma, il richiedente si impegna inoltre:

- si impegna ad usare in proprio l'abitazione che verrà costruita e a non venderla o affittarla se non per cause di forza maggiore riconosciute tali dalla Giunta comunale, quali fallimento, trasferimento di residenza, impossibilità di gestione, etc.;
- si obbliga a vendere o dare in locazione o in uso, in caso di forza maggiore, sia gli edifici residenziali che per annessi agricoli e per altre attività produttive connesse, a soggetti che rivestano la qualifica di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale, singoli o associati;
- riconosce l'applicabilità di una sanzione, in caso di inosservanza dei contenuti dell'atto d'obbligo, di entità pari a quella stabilita dall'art. 38 – comma 1 - del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e successive modificazioni ed integrazioni.

(c6) Nei casi in cui è ammessa la nuova edificazione, la demolizione e ricostruzione o l'ampliamento degli edifici esistenti, si applicano i seguenti indici e parametri:

- $U_f = 90 \text{ mq} / \text{Ha di Su}$ per gli usi abitativi di cui ai punti 9.1 e 9.2, con una $S_u \text{ max di mq. } 270$. Potrà essere realizzata una sola unità abitativa per ogni unità aziendale;
- $U_f = 150 \text{ mq} / \text{Ha di Su}$ per i fabbricati di servizio di cui al punto 9.3, con una $S_u \text{ max di mq. } 600$;
- $U_f = 75 \text{ mq} / \text{Ha di Su}$ per gli allevamenti di cui al punto 9.4;
- $U_f = 130 \text{ mq} / \text{Ha di Su}$ per gli usi di cui ai punti rimanenti
- $H = \text{m } 7,50$ sviluppati su un massimo di 2 piani fuori terra (fatta eccezione per i silos o parti di impianti tecnologici per i quali non vengono prescritte limitazioni)
- $V_l = 0,5$
- Distanza minima dalle strade comunali = m 20,00
- Distanza minima dai confini di zona e di proprietà = m 10,00

Nel caso in cui l'applicazione dell'indice di edificabilità per gli usi abitativi di cui ai punti 9.1 non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione di Su 20 mq. per ogni componente effettivo della famiglia fino al raggiungimento di un massimo complessivo di mq. 270 di Su. Tale necessità dovrà essere comprovata da idonea certificazione anagrafica.

I manufatti edilizi, in ciascuna azienda agricola, dovranno essere localizzati in maniera aggregata al fine di realizzare la massima concentrazione possibile.

(c6 bis) Le superfici utili complessive consentite per i nuovi interventi si intendono al lordo delle cubature e delle superfici di eventuali edifici già destinati ad uso residenziale di proprietà del richiedente, già realizzati entro l'area dell'unità aziendale di riferimento, o per la cui realizzazione siano già stati asserviti i terreni oggetto del nuovo intervento, nonché degli edifici esistenti o in corso di costruzione alla data del 23.03.2006 ancorché oggetto di successivo trasferimento, frazionamento o cambiamento di destinazione d'uso

(c7) Ai fini dell'edificazione le unità aziendali che vengono considerate sono quelle esistenti alla data del 16.7.2003. Limitatamente alle zone agricole E2 ed E3 saranno ammessi frazionamenti al di sotto dei 3,0 ha per beni ricevuti o da ricevere in donazione o successione purché di proprietà del cedente in data antecedente al 18 / 12 /1998.

(c8) Gli allevamenti e i ricoveri di animali con Su superiore a 150 mq e le relative concimaie, dovranno osservare una distanza minima dalle strade pubbliche di m 50,00 , salvo più restrittive prescrizioni del Codice della Strada, oltre che rispettare le disposizioni del Regolamento d'Igiene.

(c9) Per gli allevamenti esistenti indicati nella cartografia di P.R.G. con specifico perimetro e simbologia sono comunque ammessi gli interventi di adeguamento ed ampliamento solo nell'ambito della zona perimetrata e nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f = 900 \text{ mq / ha}$
- $R_c = 0,10 \text{ mq / mq}$
- Distanza minima dai confini di zona = m 25,00
- Distanza minima dalle strade pubbliche di m.30, salvo più restrittive prescrizioni del Codice della Strada.

(c10) Per le abitazioni rurali e gli annessi agricoli esistenti alla data di adozione del PRG, anche con indice di fabbricabilità fondiaria superiore a quello previsto dal presente articolo, sono consentiti il restauro, la ristrutturazione e un ampliamento una tantum sia per vani di abitazione che per servizi, non superiore al 20% della Su esistente nel rispetto delle distanze minime dalle strade (salvo allineamento con gli edifici preesistenti), dai confini, e dai fabbricati previste dalle presenti norme.

(c11) Per le abitazioni rurali e civili esistenti alla data di adozione del PRG ricadenti in fascia di rispetto stradale e/o ferroviaria sono ammessi gli interventi di

manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione e un ampliamento sul retro in misura non superiore al 10% della Su esistente.

E' ammessa, previa demolizione, la ricostruzione con la stessa Su, di edifici totalmente ricadenti in fascia di rispetto.

(c12) Per le abitazioni rurali esistenti, di potenziale valore storico e / o ambientale, indicate con apposito simbolo nelle Tavole del PRG, e comunque per le abitazioni rurali esistenti già riportate nelle cartografie storiche antecedenti al 1940, le domande di permesso di costruire per interventi diversi dal restauro conservativo dovranno essere corredate da un'analisi dello stato di fatto, che evidenzi tutti gli eventuali elementi di valore storico riguardanti la tipologia, i caratteri architettonici ed i materiali, elementi che dovranno essere conservati dal progetto di intervento.

L'analisi potrà utilizzare come riferimento la scheda delle tipologie e dei materiali allegata alle presenti norme; la conservazione documentata di tali elementi costituirà condizione necessaria per usufruire delle eventuali agevolazioni predisposte dall'Amministrazione Comunale per la conservazione del patrimonio storico rurale.

ART. X.4 - ATTIVITA' NON AGRICOLE AMMESSE NELLE ZONE E2, E3

(c1) Gli impianti di demolizione autoveicoli, depositi e pressature di carcasse, materiali ferrosi in genere, cartoni e stracci, depositi di inerti per l'industria delle costruzioni, possono essere autorizzati nel rispetto delle norme, dettate da apposito regolamento comunale, nelle zone agricole E2, E3, anche in aree esterne a quelle indicate in cartografia di P.R.G. con specifica simbologia, sulla base di un progetto unitario di utilizzo, e di uno Studio semplificato di impatto ambientale da approvarsi da parte del Consiglio Comunale. In ogni caso dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti ed eseguite tutte le opere necessarie per evitare l'inquinamento del suolo e delle falde. Secondo quanto previsto dal D.L.378 del 6.6.2001, qualora comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato, debbono essere oggetto di richiesta di permesso di costruire.

(c2) Nel quadro dei piani provinciali e comunali per lo smaltimento dei rifiuti, fatto salvo il rispetto delle aree sottoposte a tutela specifica dagli strumenti di pianificazione sovraordinata, nelle zone E2, E3 sono inoltre ammesse discariche pubbliche o gestite su concessione pubblica, su aree di proprietà pubblica, o da acquisire anche mediante esproprio, o utilizzabili mediante convenzione, da realizzare sulla base di un progetto che comprenda anche gli interventi necessari per la dismissione e il recupero ambientale dell'area interessata. Il progetto deve essere accompagnato da uno Studio semplificato di Impatto Ambientale da approvarsi da parte del Consiglio Comunale. In ogni caso dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti ed eseguite tutte le opere necessarie per evitare l'inquinamento del suolo e delle falde.

Nell'ambito delle discariche è ammessa la realizzazione di impianti per il trattamento di rifiuti civili e industriali.

ART. X.5 - ZONE AGRICOLE PERIURBANE E5

(c1) Nelle planimetrie di PRG sono individuati i terreni agricoli periurbani con funzioni di riequilibrio ecologico rispetto all'area urbana. Tali ambiti definiscono aree di interesse paesaggistico per gli insediamenti urbani, in cui l'attività agricola risulta condizionata da fattori esterni economici, sociali e tecnici. In tali aree, che dovranno comunque conservare la naturale destinazione agricola, andranno perseguiti modelli colturali apprezzabili sotto il profilo bio-ecologico, dal punto di vista dell'impatto ambientale e dei contenuti paesaggistici.

(c2) Nelle aree agricole periurbane, con eccezione di cui ai commi successivi, non saranno ammessi nuovi insediamenti urbanistici a destinazione residenziale e non residenziale, né per impianti produttivi agricoli e zootecnici ai sensi dell'art. 72 della LUR n° 18 / 83 e successive modificazioni e integrazioni. Non sono comunque ammessi impianti produttivi agricoli o zootecnici di tipo industriale ed allevamenti di tipo intensivo.

(c3) Nuovi edifici potranno essere consentiti solo per residenze rurali e nuovi manufatti configuranti annessi agli impianti produttivi agricoli, e comunque per unità aziendali con superficie non inferiore a 5,00 ha. L'accorpamento di superfici per il raggiungimento della superficie minima e per il calcolo della volumetria ammissibile stabilite, sarà consentito solo per particelle catastali contigue e potrà praticarsi esclusivamente sulla base di positiva verifica di compatibilità paesistica ed ambientale.

(c4) Nei casi in cui è ammessa la nuova edificazione, la demolizione e ricostruzione o l'ampliamento degli edifici esistenti, si applicano i seguenti indici e parametri:

- $S_u \max = 270 \text{ mq}$ per gli usi abitativi consentiti;
- $U_f = 150 \text{ mq} / \text{Ha}$ di S_u per i fabbricati di servizio e gli allevamenti;
- $U_f = 130 \text{ mq} / \text{Ha}$ di S_u per gli usi di cui ai punti rimanenti
- $H = \text{m } 7,50$ (fatta eccezione per i silos o parti di impianti tecnologici per i quali non vengono prescritte limitazioni)
- $V_l = 0,5$
- Distanza minima dalle strade comunali = $\text{m } 20,00$;
- Distanza minima dai confini di zona e di proprietà = $\text{m } 10,00$;

(c5) I manufatti edilizi, in ciascuna azienda agricola, dovranno essere localizzati in maniera aggregata al fine di realizzare la massima concentrazione possibile.

(c6) Le superfici utili complessive consentite per i nuovi interventi si intendono al lordo delle cubature e delle superfici di eventuali edifici già destinati ad uso residenziale di proprietà del richiedente, già realizzati entro l'area dell'unità aziendale di riferimento, o per la cui realizzazione siano già stati asserviti i terreni oggetto del nuovo intervento, nonché degli edifici esistenti o in corso di costruzione alla data del 23.03.2006 ancorché oggetto di successivo trasferimento, frazionamento o cambiamento di destinazione d'uso. L'ubicazione dei nuovi edifici di cui al presente comma dovrà garantire uno stretto rapporto con la rete stradale esistente, la morfologia, i caratteri paesaggistici delle località.

(c7) Il patrimonio edilizio rurale esistente, quando non più funzionale agli usi agricoli, potrà essere convertito a destinazione residenziale o per attività connesse con l'agriturismo e la ricettività rurale, purché nei limiti e con le modalità previste dalla vigente legislazione di settore, previa convenzione che garantisca le appropriate metodologie di recupero degli edifici, il ripristino di adeguate entità e qualità arboree nel fondo quali filari, siepi, ecc., la pratica di colture compatibili sotto il profilo chimico e dei risvolti paesaggistici con la condizione periurbana.

(c8) Per la viabilità che attraversa le aree agricole periurbane, non classificata come al Titolo III delle Norme del PTP, si dovrà in generale evitare di modificarne le caratteristiche del tracciato. La viabilità vicinale e poderale esistente, non dovrà essere, modificata nelle caratteristiche del tracciato e della sezione, negli elementi di arredo residui. Dovrà essere evitata la pavimentazione delle stesse con conglomerati bituminosi o cementati, e del caso rimossa e sostituita, limitatamente alla viabilità con utilizzo carrabile a servizio di insediamenti non diversamente accessibili, con l'impiego di bitumi a basso impatto, contenimento di sterri e riporti.

CAPITOLO XI - ZONE F - G: PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

ART.XI.1 - ARTICOLAZIONE IN SOTTOZONE

(c1) Le zone F e G si articolano nelle seguenti sottozone;

Zone F, attrezzature pubbliche, o private di uso pubblico, di interesse generale:

- zone F1, attrezzature pubbliche di interesse urbano-territoriale;
- zone F2, destinate alla viabilità ed alle ferrovie;
- zone F3, zone pubbliche e di uso pubblico per servizi e attrezzature;

Zone G, servizi pubblici di quartiere e altre aree di interesse pubblico:

- zone G1, per l'istruzione;
- zone G2, per attrezzature civili di interesse comune;
- zone G3, per attrezzature religiose di interesse comune;
- zone G4, a verde attrezzato;
- zone G5, a verde sportivo;
- zone G6, per parcheggi pubblici;
- zone G7, di tutela ambientale, a verde privato

ART.XI.2 - ZONE F: ATTREZZATURE PUBBLICHE, O PRIVATE DI USO PUBBLICO, DI INTERESSE GENERALE

(c1) Comprendono tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale di cui alla L.R. 18 / 83 e successive modifiche ed integrazioni

(c2) Salvo i casi previsti per le zone F3, le aree F sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti. Potranno tuttavia essere anche attuate da privati purché in regime di convenzione col Comune; tale convenzione deve regolare oltre alle modalità d'attuazione e di gestione anche quelle di cessione dell'area e degli impianti al Comune stesso; in particolare l'area dovrà essere ceduta preventivamente al Comune che l'assegnerà in diritto di superficie, per un periodo da definirsi in convenzione, con diritto di priorità per lo stesso proprietario.

(c3) La medesima facoltà è concessa anche ad altri Enti Pubblici per l'attuazione di aree di loro proprietà, in tal caso la convenzione dovrà regolare i rapporti fra tutti i soggetti interessati: Ente Pubblico, Comune, concessionario.

(c4) Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di P.R.G. con apposite simbologie: ulteriori precisazioni ed eventuali integrazioni possono essere decise dal Consiglio Comunale, in sede di attuazione del P.R.G.

ART. XI.3 - ZONE F1: ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE URBANO-TERRITORIALE

(c1) Comprendono le aree destinate ad attrezzature pubbliche amministrative, annonarie, culturali, sociali, ospedaliere e sanitarie, militari, di pubblica sicurezza e vigilanza, di prevenzione incendi, carcerarie, cimiteriali, di istruzione medio superiore ed universitaria, le aree destinate a spettacoli viaggianti, nonché quelle destinate alla realizzazione e gestione degli impianti tecnici, tecnologici, distributivi e di trasporto (elettricità, telefoni, nettezza urbana, trasporti pubblici, ecc.); le specifiche destinazioni d'uso sono individuate con apposita simbologia nelle planimetrie di P.R.G..

(c2) In tali zone il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto; nei casi di aree inedificate e senza specifica simbologia o qualora richiesto dal Sindaco, è richiesta la preventiva redazione e approvazione di un progetto d'insieme, redatto a cura degli Enti competenti ed esteso all'intera zona omogenea, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti seguenti:

1. EDIFICI PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE, CULTURALI, OSPEDALIERI E PER ALTRE ATTREZZATURE SANITARIE, UFFICI E SERVIZI PUBBLICI

In sede di progettazione dei nuovi interventi dovrà essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia e dovrà essere particolarmente curata l'organizzazione e la sistemazione a verde delle aree di pertinenza, nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f = 0,30 \text{ mq} / \text{mq}$
- $H_m = \text{m. } 14,50$
- $V_l = 1$
- $R_c = 25\%$
- Distanze dalle strade = V_l , con un minimo di m.10, salvo più restrittive prescrizioni del Codice della Strada;
- Distanze dai confini = V_l , con un minimo di m.10

Almeno metà della superficie scoperta dovrà essere permeabile.

In base a quanto stabilito dall'Art.IV.2 e dalla tabella ad esso allegata, sono inoltre richieste le seguenti dotazioni di parcheggi, di pertinenza e di uso pubblico:

- istruzione superiore (scuole superiori e università): $\text{mq. } 30 / 100 \text{ mq. Su}$
- edifici per attività culturali: $\text{mq. } 30 / 100 \text{ mq. Su}$
- uffici e servizi pubblici: $\text{mq. } 30 / 100 \text{ mq. Su}$
- cliniche e ospedali: $\text{mq. } 100 / 100 \text{ mq. Su}$

2. AREE PER IMPIANTI SPORTIVI

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti (Art.IV.2, punto 5.7) di interesse territoriale e urbano.

Il PRG si attua applicando sull'area d'insediamento i seguenti indici:

- per gli impianti coperti
 $U_f = 0,15 \text{ mq} / \text{mq}$
- per gli impianti scoperti (relativamente ai volumi per servizi di pertinenza dell'impianto)
 $U_f = 0,05 \text{ mq} / \text{mq}$

- parcheggi, di pertinenza e di uso pubblico = 1 posto macchina ogni 3 posti di capacità dell'impianto

Tali impianti, con le relative aree di pertinenza e di sosta, dovranno essere realizzati in conformità alle specifiche disposizioni di legge vigenti; almeno il 50% dell'area di insediamento dovrà comunque essere destinato a verde.

La viabilità di P.R.G. interna eventualmente riportata in cartografia è indicativa e modificabile in fase di progetto unitario.

3. AREE ATTREZZATE PER SPETTACOLI VIAGGIANTI

Tali aree dovranno essere dotate di adeguati spazi per parcheggio nonché dei necessari allacci alle reti dei pubblici servizi.

E' ammessa esclusivamente la realizzazione di edifici destinati a biglietterie, servizi igienici ed uffici nella misura minima indispensabile.

4. AREE PUBBLICHE ATTREZZATE PER ATTIVITA' ESPOSITIVE

Oltre all'attrezzatura degli spazi esterni di esposizione e delle zone destinate al parcheggio ed alla sosta degli automezzi, è ammessa la realizzazione di edifici destinati a locali di esposizione, uffici, sportelli bancari, attrezzature commerciali e ricettive-alberghiere, nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f = 0,05 \text{ mq} / \text{mq}$
- parcheggi, di pertinenza e di uso pubblico = $20 \text{ mq} / 100 \text{ mq. Sf.}$

5. AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

Tali aree sono destinate a:

- Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani, destinate alla realizzazione e gestione degli impianti tecnici, tecnologici, distributivi e di trasporto (elettricità, telefoni, nettezza urbana, trasporti pubblici, (Art.IV.2, punto 8.1),
- Aree cimiteriali (Art.IV.2, punto 8.2),
- Attrezzature militari (Art.IV.2, punto 8.7),
- Depositi a cielo aperto (Art.IV.2, punto 8.8),
- Discariche di rifiuti solidi urbani (Art.IV.2, punto 8.9),
- Discariche di rifiuti industriali (Art.IV.2, punto 8.10)

Per la realizzazione di tali attrezzature valgono le specifiche norme dettate da leggi e regolamenti vigenti

6. PARCHI NATURALI, PARCHI PUBBLICI

Tali parchi sono individuati con specifica simbologia.

La disciplina d'uso e di intervento sarà specificata congiuntamente con i criteri e le modalità di gestione attraverso la formazione di un piano di iniziativa pubblica o integrata, pubblico / privata. Di norma sono vietate le edificazioni e sono ammesse esclusivamente modeste opere infrastrutturali d'arredo, servizi igienici e chioschi per il ristoro (sino a un massimo di mq.30, compresi i servizi) e tettoie (fino a un massimo di mq. 20; detti manufatti devono essere realizzati nel pieno rispetto dell'ambiente, utilizzando solo materiali compatibili: legno, pietra e mattoni, e copertura in laterizio o cannucchiata o legno. Qualora tali opere di arredo siano previste in zone interessate dal Piano Paesistico Regionale e 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.

7. ZONA MILITARE

La zona comprende parti del territorio già edificato o edificabili destinate al mantenimento o alla realizzazione di impianti di carattere militare.

Gli interventi in questa zona sono soggetti alle norme di legge vigenti in materia che disciplinano le specifiche norme di tutela tecnico militare di dette zone.

(c3) In aggiunta ai parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria eventualmente individuati nelle tavole di piano dovranno essere previsti, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso, ulteriori spazi di sosta fino al raggiungimento degli standards indicati dalla tabella allegata al precedente art. IV.3 o imposti da prescrizioni di legge; tali parcheggi saranno posti, di norma all'esterno delle aree recintate.

Per le aree ed i fabbricati esistenti alla data del 23 / 03 /2006, aventi già destinazione d'uso rientranti nelle precedenti classificazioni delle attrezzature pubbliche di interesse urbano-territoriale, nel caso di modifica delle suddette destinazioni d'uso dovranno essere garantite le dotazioni per spazi di sosta previste alla tabella allegata al precedente art. IV.3 o imposti da prescrizioni di legge.

ZONA F11*: ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE URBANO-TERRITORIALE (Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 20/04/2017)

(c1) Comprendono le aree destinate a residenze per studenti comprese le funzioni residenziali e dei servizi correlati.

AF1, Residenza, comprende le funzioni residenziali per gli studenti;

AF2, Servizi culturali e didattici, comprende le funzioni di studio, ricerca, documentazione, lettura, riunione, ecc., che lo studente compie in forma individuale o di gruppo anche al di fuori del proprio ambito residenziale privato o semiprivato;

AF3, Servizi ricreativi, comprende le funzioni di tempo libero finalizzate allo svago, alla formazione culturale non istituzionale, alla cultura fisica, alla conoscenza interpersonale e socializzazione, ecc., che lo studente compie in forma individuale o di gruppo al di fuori del proprio ambito residenziale privato o semiprivato;

AF4, Servizi di supporto, gestionali e amministrativi, comprende le funzioni che supportano la funzione residenziale dello studente e le funzioni esercitate dal personale di gestione in ordine al corretto funzionamento della struttura residenziale;

accesso e distribuzione, comprende le funzioni di accesso, di accoglienza, di incontro e di scambio tra gli studenti e le funzioni di collegamento spaziale tra aree funzionali e all'interno di queste;

parcheggio integrato dei mezzi in uso agli utenti e servizi tecnologici, comprende spazi di parcheggio auto/moto/biciclette e mezzi di mobilità urbana individuale per persone con disabilità fisiche o sensoriali e la dotazione di vani tecnici e servizi tecnologici in genere, tra i quali punti di ricarica per i mezzi a propulsione elettrica.

Nelle residenze per studenti può essere prevista la funzione residenziale (AF1) per il dirigente del servizio abitativo studentesco (alloggio per il direttore) e/o per il custode della struttura (alloggio per il custode).

Oltre a tali destinazioni sono consentiti anche Attrezzature pubbliche amministrative, annonarie, culturali, sociali, ospedaliere e sanitarie, militari, di pubblica sicurezza e vigilanza, di prevenzione incendi, carcerarie, cimiteriali, di istruzione medio superiore ed universitaria, le aree destinate a spettacoli viaggianti, nonché quelle destinate alla realizzazione e gestione degli impianti tecnici, tecnologici, distributivi e di trasporto (elettricità, telefoni, nettezza urbana, trasporti pubblici, ecc.); le specifiche destinazioni d'uso sono individuate con apposita simbologia nelle planimetrie di P.R.G..

(c2) In tali zone il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto; nei casi di aree inedificate e senza specifica simbologia o qualora richiesto dal Sindaco, è richiesta la preventiva redazione e approvazione di un progetto d'insieme, redatto a cura degli Enti competenti ed esteso all'intera zona omogenea, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui al punto seguente:

1. EDIFICI PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE, CULTURALI, OSPEDALIERI E PER ALTRE ATTREZZATURE SANITARIE, UFFICI E SERVIZI PUBBLICI

In sede di progettazione dei nuovi interventi dovrà essere garantito il rispetto delle norme vigenti in materia e dovrà essere particolarmente curata l'organizzazione e la sistemazione a verde delle aree di pertinenza, nel rispetto dei seguenti parametri e superfici:

AF1 = max mq. 5.000,00 (residenza per studenti)

AF2+AF3+AF4 = max mq. 3.000,00

- Hm = m. 16,50

- Vl = 0,5

- Rc = 35%

- Distanze dalle strade = Vl, con un minimo di m. 10, salvo più restrittive prescrizioni del Codice della Strada;

- Distanze dai confini = Vl, con un minimo di m. 5;

- Superficie a parcheggio < di mq. 800,00;

Almeno metà della superficie scoperta dovrà essere permeabile.

Per le aree ed i fabbricati esistenti alla data 23/03/2006, aventi già destinazione d'uso rientranti nelle precedenti classificazione delle attrezzature pubbliche di interesse urbano-territoriale, nel caso di modifica delle suddette destinazione d'uso dovranno essere garantite le dotazioni per spazio di sosta previste alla tabella allegata al precedente art. IV.3 o imposti da prescrizioni di legge.

ART. XI.4 - ZONE F2: DESTINATE ALLA VIABILITÀ ED ALLE FERROVIE

1. Zone destinate alla viabilità e alle ferrovie e a parcheggi attrezzati

(c1) Comprendono le piazze, le sedi stradali e ferroviarie, i parcheggi attrezzati pubblici o di uso pubblico di scala urbana (Art.IV.2, punto 8.5),

(c2) Le indicazioni del P.R.G. relative alla viabilità ed alle ferrovie saranno ulteriormente precisate e specificate dall'Amministrazione Comunale, in sede di progettazione esecutiva delle singole opere.

(c3) Le sezioni stradali, nell'ambito delle zone di nuovo impianto e / o di ristrutturazione urbanistica, e nella realizzazione dei parcheggi attrezzati di scala urbana dovranno essere dimensionate tenendo conto delle effettive necessità di traffico e delle seguenti caratteristiche:

- corsie di transito- larghezza = m 3,00
- corsie di sosta- larghezza = m 2,00
- parcheggi a pettine, a 90°: - profondità = m 5,00
- larghezza corsia di alimentazione = m 6,00
- parcheggi a pettine, a 30°: - profondità = m 4,50
- larghezza corsia di alimentazione = m 3,50
- parcheggi a pettine, a 45°: - profondità = m 5,50
- larghezza corsia di alimentazione = m 4,5

(c4) Qualora sia prevista la separazione delle carreggiate, il relativo spartitraffico dovrà avere larghezza non inferiore a m 4,00 ed essere sistemato con idonee alberature.

(c5) Le corsie ciclabili, ove previste, avranno larghezza non inferiore a m 2,50.

(c6) Le sezioni stradali di cui ai commi precedenti non potranno avere larghezza inferiore a m 10,00 (corrispondente a due corsie di transito e due di sosta, oppure a due corsie di transito e due marciapiedi della profondità di m 2,00) e di norma dovranno essere alberate, salvo per le strade a fondo cieco, purchè di lunghezza inferiore a m 40,00, per le quali è ammessa una larghezza di m 6,00. Per brevi tratti di strada in prolungamento di strade esistenti o per collegamenti di due tronchi stradali può essere mantenuta la sezione stradale preesistente con un minimo di m 6,00.

(c7) Le nuove strade a servizio delle zone C di espansione e delle zone di completamento dovranno di norma essere alberate, pertanto, in adiacenze di marciapiedi, dovranno prevedersi aiuole di larghezza variabile da m 1,00 a m 2,50 computabili quale verde pubblico dovuto per opere di urbanizzazione primaria.

(c8) Nelle zone ferroviarie e nelle relative fasce di rispetto sono ammessi gli interventi delle Ferrovie dello Stato, relativamente ai servizi ed agli impianti ferroviari, con esclusione degli insediamenti residenziali.

(c9) Nelle aree destinate alla realizzazione di nuovi parcheggi attrezzati scoperti di scala urbana almeno metà della superficie dovrà essere permeabile.

2. Fasce di rispetto stradali e ferroviarie

(c10) Le fasce di rispetto stradali, indipendentemente dall'individuazione grafica di P.R.G., sono dimensionate al di fuori dei centri edificati e pianificati di P.R.G. nel rispetto del D.I. 1.4.1968, n.1404 e del Nuovo Codice della Strada; le fasce di rispetto ferroviarie sono dimensionate nel rispetto del D.P.R.11.7.1980, n.753 entro e fuori i centri edificati, e all'interno di tali fasce qualsiasi intervento è subordinato ad autorizzazione dell'Azienda FF.SS. ai sensi dell'art.60 del D.P.R. 753 / 80 .

(c11) Per le strade comunali, precedentemente classificate come vicinali di bonifica e / o private, che hanno funzione di collegamento locale a servizio dei soli residenti, la distanza minima prevista dal citato D.I. (anche in relazione alla circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 / 70) può essere ridotta a m 10,00, previo parere dell'Ufficio Comunale competente.

(c12) Le fasce di rispetto stradali e / o ferroviarie sono espropriabili al fine di permettere la costruzione e / o ristrutturazione delle sedi stradali e ferroviarie, previa redazione di progetto dell'opera e / o di piano attuativo pubblico; se ricadenti all'interno di piani attuativi privati sono disciplinate dalle norme di convenzione.

(c13) Le fasce di rispetto sono un vincolo di tutela e di distanza, pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona; il PRG determina la loro appartenenza alle zone omogenee A, B, C, D, E, F, G, H, e sono quindi computabili ai fini dell'applicazione degli indici previsti dalla zona omogenea di appartenenza. Le fasce di rispetto alla viabilità e ferroviarie, inoltre, concorrono a determinare la distanza dai confini di zona.

(c14) E' consentita per le abitazioni civili esistenti alla data di adozione del PRG, ricadenti in fasce di rispetto e confinanti con zone B, la loro ricostruzione con preventiva demolizione, nei limiti di volume preesistente purché ricostruzione avvenga previo assenso dell'Ente proprietario della viabilità stessa e ad una distanza dalla strada maggiore di quella esistente e sempreché conforme alle disposizioni del codice della strada e del relativo regolamento. Il rilascio dei titoli abilitativi, limitatamente agli ampliamenti, alle ristrutturazioni con mutamento di destinazione d'uso ed alle demolizioni e ricostruzioni, all'interno delle fasce di rispetto, è subordinato ad un preventivo atto di sottomissione registrato e trascritto con il quale il proprietario rinuncia a qualsiasi maggiore indennizzo derivante dalle opere da realizzare, in caso di espropriazione per l'ampliamento delle sedi viarie o ferroviarie.

(c15) Nelle fasce di rispetto stradale e / o ferroviarie potrà essere consentita soltanto l'edificazione di recinzioni, parcheggi e, solo in quelle stradali, di strutture ed impianti a servizio della viabilità di uso temporaneo; tale temporaneità dovrà risultare da apposito atto allegato al titolo abilitativi edilizio;

(c16) Nelle fasce di rispetto sono altresì ammessi impianti tecnologici purché aventi finalità pubbliche o di interesse generale, ed assentiti dall'Ente proprietario della ferrovia o della strada interessata.

ART. XI.5 - ZONE F3: PUBBLICHE E PRIVATE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

(c1) Tali zone sono destinate a servizi pubblici o privati di interesse pubblico, secondo le indicazioni riportate mediante simbolo e / o didascalia nelle planimetrie di P.R.G.

(c2) Non è ammessa la residenza permanente, salvo le abitazioni strettamente necessarie per l'eventuale personale di sorveglianza, con una Superficie utile max = 160 mq. per ogni zona.

(c3) In tali zone il Piano si attua mediante intervento diretto nelle aree edificate o completamente urbanizzate, e mediante intervento preventivo nelle aree inedificate se prive o solo parzialmente dotate di opere di urbanizzazione

(c4) Il P.R.G. si attua nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di cui ai punti seguenti:

1. Zone per depositi speciali

Comprendono le aree pubbliche o private per il deposito di materiali inerti, ferrosi e di minerali oltre che le attività di prima lavorazione ad essi connessi. In tali aree previo progetto di iniziativa comunale l'edificazione è ammessa secondo i seguenti indici:

- $U_f = 0,05 \text{ mq} / \text{mq}$
- Distanza minima dai confini = m 5,00
- $H_{\text{max}} = 14,50 \text{ m}$

In sede di progetto dovranno essere previste tutte le opere necessarie per la tutela dell'ambiente e in particolare della falda acquifera.

2. Aree destinate a parcheggi attrezzati e servizi per l'autotrasporto

Tali aree dovranno essere sistemate, recintate ed attrezzate per il parcheggio custodito degli autotreni. In esse è prescritta la sistemazione a verde, con alberi di alto fusto e cespugli, nelle fasce perimetrali aventi profondità non inferiori a m 6,00; le aree destinate al parcheggio ed alla manovra dovranno essere stabilmente pavimentate e dotate di impianti di fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche. E' ammessa la realizzazione di edifici destinati all'alloggio del custode ed eventualmente ad impianti di distribuzione carburanti, officine di rimessaggio mezzi, uffici, bar ristorante, stanze di riposo per gli autisti, servizi igienici, attività espositive-commerciali e di stoccaggio delle merci purché connesse all'autotrasporto, con U_f complessivo massimo pari a $0,05 \text{ mq} / \text{mq}$.

- $H_{\text{max}} = 10,50 \text{ m}$

3. Campeggi:

Oltre agli spazi di sosta e soggiorno dei turisti, sono ammessi in tali zone gli spazi di servizio e di supporto, e quelli commerciali e ricreativi. Nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti, le attrezzature necessarie possono essere realizzate con un U_f complessivo pari a $0,05 \text{ mq} / \text{mq}$.

- $H_{\text{max}} = 4,50 \text{ m}$

4. Impianti sportivi, ricreativi e turistici

In tali aree è ammessa la realizzazione di impianti pubblici o privati, comprendenti attrezzature sportive e / o ricreative, maneggi, piscine, edifici di facile rimozione destinati a ristorazione, a piccoli locali di ritrovo e a residenza temporanea (bungalow). L'intervento è condizionato all'approvazione del Consiglio Comunale di un progetto unitario e di apposita convenzione, con le modalità previste per i piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata. La convenzione deve determinare l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e dei contributi nonché il periodo di validità dell'autorizzazione del progetto complessivo. La convenzione è trascritta nei registri pubblici immobiliari.

Il progetto è redatto nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f = 0,15 \text{ mq} / \text{mq.}$, di cui non più del 50% utilizzabile per bungalow
- $H_{\text{max}} = 1$ piano e comunque non oltre m 4,50
- Parcheggi privati e privati di uso pubblico: $10 \text{ mq.} / 100 \text{ mq di } S_f$ per le attrezzature; in aggiunta, nel caso di realizzazione di bungalow, 10 mq. per ogni abitante insediabile pari a $9,00 \text{ mq di } S_u$ 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 per gli edifici la ristrutturazione edilizia, senza aumento di S_u ; sono prescritte le stesse. Dovrà comunque essere garantito un rapporto fra superfici coperte e scoperte R_c minore del 30%.

5. Attrezzature sanitarie private

In tali aree è ammessa la realizzazione di attrezzature sanitarie private, nel rispetto delle specifiche norme nazionali e regionali vigenti, con gli stessi indici e prescrizioni stabilite per le analoghe attrezzature pubbliche nel precedente Art.IV.3, secondo comma, punto 1.

ART. XI.6 - ZONE G: SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE E ALTRE AREE DI INTERESSE PUBBLICO

(c1) Tali zone sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti, salvo le zone G3, per la parte relativa alle attività integrative (monasteri, foresterie, oratori etc.), le zone G6, che possono anche essere attuate da privati, e le zone G7 (a verde privato), che, pur essendo di proprietà privata, rivestono interesse pubblico per la tutela dell'ambiente.

Per tali zone, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia, valgono le seguenti prescrizioni:

G1. Zone per l'istruzione

Sono destinate agli asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo; nelle costruzioni (nuove costruzioni e ampliamenti) si applicano gli indici e le norme del D.M. 18.12.1975 e, inoltre:

- $U_f = 0,8 \text{ mq} / \text{mq}$.
- $H_m = m \text{ } 14,50$
- $V_l = 1$
- $R_c = 30\%$
- parcheggi di pertinenza e di uso pubblico $10 \text{ mq.} / 30 \text{ mq.}$ Su
- Distanza minima dalle strade e dai confini = V_l con un minimo di $m.10$

G2. Zone per attrezzature civili di interesse comune

Sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative; la realizzazione di tali servizi spetta di norma alla pubblica Amministrazione; nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- $U_f = 0,8 \text{ mq} / \text{mq}$.
- $H_m = m \text{ } 14,50$
- $V_l = 1$
- $R_c = 30\%$
- parcheggi di pertinenza e di uso pubblico $10 \text{ mq.} / 30 \text{ mq.}$ Su
- Distanza minima dalle strade e dai confini = V_l con un minimo di $m.10$

Nel caso in cui le attrezzature suddette sono riunite a formare centri civici unitari, è ammessa la realizzazione di attrezzature commerciali al dettaglio e di pubblici esercizi (Art.IV.2, punti 2.2, 2.3) per una superficie utile non superiore al 20% di quella complessiva. La gestione dell'attività commerciale può essere concessa dal Comune a privati con apposita convenzione: con lo stesso atto può essere regolata l'eventuale realizzazione delle opere.

G3. Zone per attrezzature religiose di interesse comune

Sono destinate alle attrezzature religiose e relative attività integrative di carattere ricreativo, culturale, sociale e sanitario, ecc.(Art.IV.2, punto 5.3); nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- $U_f = 0,8 \text{ mq} / \text{mq}$.
- $V_l = 1$

- $R_c = 30\%$
- parcheggi di pertinenza e di uso pubblico 10 mq. / 30 mq. Su
- Distanza minima dalle strade e dai confini = VI con un minimo di m.10

G4. Zone a verde attrezzato

Sono le aree - senza simbologia specifica - destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. In questi ambiti potranno essere eseguite e gestite, mediante convenzioni temporanee, costruzioni che integrino la destinazione della zona (ritrovi pubblici, biblioteche, padiglioni per mostre, piccole attrezzature sportive ecc., e relativi spazi accessori), con l'obbligo di sistemare ed attrezzare le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, che dovranno pertanto essere permanentemente di uso pubblico. Tali costruzioni, la cui realizzazione sarà subordinata a redazione di stima di impatto ambientale, e che comunque dovranno presentare particolare sensibilità alla qualità progettuale e realizzativa, e preferibilmente essere edificate mediante tecniche di architettura bioclimatica, dovranno avere altezza massima di 6 m, ed un indice di utilizzazione territoriale $U_t = 0,015 \text{ mq} / \text{mq}$.

Nella convenzione dovranno inoltre essere convenientemente specificati i termini minimi di uso pubblico degli edifici.

Oltre a quelli di cui sopra, sono ammessi solo elementi edilizi di arredo e servizio, quali pergole, fontane, chioschi e servizi igienici (sino a un massimo di mq.30, compresi i servizi), tettoie (fino a un massimo di mq. 20); detti manufatti devono essere realizzati nel pieno rispetto dell'ambiente, utilizzando solo materiali compatibili: legno, pietra e mattoni, e copertura in laterizio o cannucciata, o legno. Qualora tali opere siano previste in zone interessate dal Piano Paesistico Regionale dovrà essere verificata la loro compatibilità con le prescrizioni del Piano Paesistico. Sono ammessi gli interventi necessari per la difesa del suolo e per il mantenimento, il potenziamento e la formazione delle sistemazioni a verde.

G5. Zone a verde sportivo

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti, immersi nel verde, che deve occupare almeno il 30% dell'area, applicando i seguenti indici sull'area di insediamento:

- per gli impianti coperti
 - $U_f = 0,25 \text{ mq} / \text{mq}$;
- per gli impianti scoperti (relativamente ai volumi per servizi di pertinenza dell'impianto)
 - $U_f = 0,05 \text{ mq} / \text{mq}$;
 - $V_l = 0,5$;
 - $H_{\text{max}} = 4,50 \text{ m}$.

Tali impianti, con le relative aree di pertinenza, dovranno essere realizzati in conformità alle specifiche disposizioni di legge vigenti.

G6. Zone per parcheggi pubblici

Sono destinate ai parcheggi di urbanizzazione secondaria a livello locale, e possono essere realizzati sia a livello stradale sia a più piani.

La realizzazione di tali servizi spetta alla pubblica Amministrazione o a soggetti privati, mediante stipula di convenzione che regoli la durata della concessione in uso

della superficie pubblica (o della disponibilità della superficie privata ad uso parcheggio), e tutti gli aspetti relativi alla gestione. I parcheggi scoperti dovranno essere opportunamente alberati e con superficie permeabile almeno al 50%.

G7, di tutela ambientale, a verde privato

(c1). Tali zone, di proprietà privata, sono destinate a tutela ambientale, e pertanto non sono utilizzabili per nuova edificazione.

Per gli edifici esistenti all'interno di queste zone valgono le seguenti prescrizioni;

- qualora siano compresi fra le "abitazioni rurali di potenziale valore storico e / o ambientale" di cui all'Art. X.3, comma 12, o fra gli "Edifici e / o complessi isolati di interesse storico - artistico e / o documentario di cui all'Art. VI.3 (sottozona A-E), gli interventi dovranno seguire le prescrizioni dettate da tali Articoli;
- negli altri casi potranno essere oggetto di ristrutturazione edilizia, con un incremento una tantum non superiore al 20% della Su nel rispetto delle distanze minime dalle strade, dai confini, e dai fabbricati previste dalle presenti norme. Nel caso di sopraelevazione è ammessa la deroga di detta distanza minima sul fronte strada, limitatamente ad un piano e fatto comunque salvo il rispetto della normativa sismica, **delle disposizioni del Codice della Strada e del D.M. 1444 / 68.**

Per gli edifici esistenti sono ammesse le destinazioni d'uso seguenti:

- esercizi pubblici (bar, trattorie, ristoranti, etc.)
- alberghi e attrezzature ricettive
- attrezzature sportive private e relativi servizi igienici con incremento massimo di mq. 70,00 della Su
- usi vari di tipo diffusivo

Per gli edifici di cui agli Artt. X.3 comma 12 e VI.3 i cambi di destinazione d'uso sono ammessi se compatibili con le prescrizioni dettate da tali Articoli, e con le modalità previste dal precedente Art. III.8.

Secondo quanto previsto nei precedenti Articoli VII.6, VIII.10, VIII.5, VIII.8, le aree G7 comprese all'interno dei perimetri delle sottozone B3, B3F, C3, C3F, contribuiscono al calcolo della Su complessiva realizzabile in tali sottozone, detratta l'eventuale Su relativa ad edifici già esistenti nelle stesse aree G7.

Le altre zone G7 possono essere computate ai fini dell'edificabilità in territorio agricolo nel caso in cui concorrano con terreni già ricadenti in zona E alla definizione dell'unità minima aziendale prevista dalla norme del precedente Capitolo X.

L'eventuale nuova edificazione dovrà comunque essere realizzata in aree all'esterno della zona G7, ma all'interno della stessa Unità di Paesaggio così come definite nelle tavole B04 allegate al presente piano.

(c2). Qualora l'azienda dimostri di avere tutti i terreni ricadenti all'interno della zona G7, l'ubicazione degli edifici ammessi va definita sulla base di uno "Studio di Compatibilità Ambientale" redatto ai sensi dell'Art. 8 delle N.T.C. del vigente P.R.P., in relazione alle caratteristiche paesaggistiche dell'ambito e dell'Unità di Paesaggio, in luoghi non in contrasto con le stesse, rispettando le visuali sulle emergenze paesaggistiche e storico-documentali, e la disciplina per la tutela dei crinali e dei con visuali prevista dal PTP.

Nella suddetta evenienza la superficie aziendale minima dovrà essere pari a 3,0 ha.

L'accorpamento di superfici per il raggiungimento della superficie minima e per il calcolo della volumetria ammissibile stabilite, sarà consentito solo per particelle

catastali contigue e potrà praticarsi esclusivamente sulla base di positiva verifica dello “Studio di Compatibilità Ambientale”.

I manufatti edilizi, in ciascuna azienda agricola, dovranno essere localizzati in maniera aggregata al fine di realizzare la massima concentrazione possibile.

Le superfici utili complessive consentite per i nuovi interventi si intendono al lordo delle cubature e delle superfici di eventuali edifici già destinati ad uso residenziale di proprietà del richiedente, già realizzati entro l’area dell’unità aziendale di riferimento, o per la cui realizzazione siano già stati asserviti i terreni oggetto del nuovo intervento, nonché degli edifici esistenti o in corso di costruzione alla data del 23.03.2006 ancorché oggetto di successivo trasferimento, frazionamento o cambiamento di destinazione d’uso.

(c3). Per la viabilità che attraversa le aree G7, non classificata come al Titolo III delle Norme del PTP, si dovrà in generale evitare di modificarne le caratteristiche del tracciato. La viabilità vicinale e poderale esistente, non dovrà essere, modificata nelle caratteristiche del tracciato e della sezione, negli elementi di arredo residui. Dovrà essere evitata la pavimentazione delle stesse con conglomerati bituminosi o cementati, e del caso rimossa e sostituita, limitatamente alla viabilità con utilizzo carrabile a servizio di insediamenti non diversamente accessibili, con l’impiego di bitumi a basso impatto, contenimento di sterri e riporti.

(c4) Nella zona G7 è ammessa la realizzazione di modesti manufatti connessi alla conduzione del fondo anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. Tali manufatti potranno essere realizzati esclusivamente su fondo della superficie uguale o superiore a mq. 3.000, se integralmente ricadente nella zona G7 e posseduto dai soggetti richiedenti alla data del 16 / 07 /2003. E’ consentita la realizzazione di un unico annesso per ogni fondo, con superficie utile uguale o inferiore a 25 mq. ed altezza interna massima e / o media pari a m. 3,50 realizzato con strutture murarie in pietra locale o intonacate e / o prefabbricate in legno e copertura a capanna in coppi. Detto intervento sarà subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione d’uso ventennale, registrato e trascritto.

G8. Piazze e percorsi pedonali

Sono le aree, indicate dalla tavole di Piano con simbologia specifica, destinate a spazi pedonali pubblici, di norma utilizzati per l’integrazione del sistema del verde e dei servizi, e come tali contribuiscono al calcolo degli standards dei servizi pubblici, essendo assimilabili per fruibilità alle zone G4.

CAPITOLO XII - ZONE DI TUTELA, ATTIVITA' ESTRATTIVE

ART. XII.1 - ZONE DI TUTELA

(c1) Nelle planimetrie di P.R.G. sono indicate le zone di salvaguardia e di tutela, e specificatamente:

- a) le zone soggette a prescrizioni dettate dal Piano Regionale Paesistico vigente;
- b) le zone boschive e / o destinate al rimboschimento;
- c) le zone archeologiche;
- d) le zone cimiteriali;
- e) le zone soggette a prescrizioni dettate dal Piano Territoriale Provinciale.

(c2) Nelle zone di cui al punto a) ed e), salvo prescrizioni più dettagliate dettate dalle presenti norme, valgono le prescrizioni del Piano Paesistico e del Piano Territoriale Provinciale;

(c3) nelle zone di cui ai punti b), c) e d) sono vietate nuove costruzioni; per il patrimonio edilizio esistente in tali zone sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo.

In particolare:

- nelle zone b) è vietata la realizzazione di interventi di nuova edificazione o ampliamento degli edifici esistenti non strettamente connessi alla conduzione del bosco entro una fascia di transizione di ml. 50 dal confine del bosco, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti a rete e puntuali.
- Nei boschi e nelle aree boscate sono ammessi, nel rispetto di quanto disposto dai Piani pluriennali di assestamento forestale di cui alla L.R. n°38 / 82, esclusivamente:
- forestazione protettiva;
 - le normali attività selvicolturali (tagli colturali e di produzione) ;
 - le attività di allevamento zootecnico di tipo non intensivo.
 - la realizzazione degli impianti e servizi necessari alla silvicoltura, alla migliore utilizzazione del bosco o comunque alla sua conservazione, valorizzazione e sviluppo, ivi compresi gli interventi volti alla fruizione naturalistica e turistica costituiti da sistemazione di percorsi pedonali e di spazi di sosta;
 - la ricostruzione e il reimpianto dei boschi distrutti o danneggiati dagli incendi con essenze autoctone; gli interventi colturali e di manutenzione dei soprassuoli boschivi; la ripulitura delle fasce di bosco lungo le strade; la riattivazione della viabilità forestale; la costituzione di fasce tagliafuoco;
 - la riattivazione della viabilità forestale e della sentieristica pedonale attraverso la sistemazione del fondo ed assestamenti di percorso, con l'esclusione di interventi di sterro e di riporti;
 - le opere (torri, posti di avvistamento, serbatoi d'acqua, invasi e relative attrezzature) finalizzate al controllo del territorio ed alla prevenzione e l'estinzione degli incendi;

Nei boschi di alto fusto gli interventi silvocolturali dovranno favorire le specie spontanee autoctone.

E' fatto divieto di procedere a movimenti di terra e scavi , di costituire discariche di rifiuti di qualsiasi natura, di aprire nuovi percorsi e piste veicolari se non per l'espletamento delle funzioni di vigilanza e protezione forestale.

- nelle zone c), individuate nelle planimetrie di P.R.G. Tavole A03 con apposita campitura come Aree archeologiche definite vincolate che comprendono le aree interessate da strutture archeologiche o materiali antichi, sottoposte a tutela ai sensi dell'art. 2 comma 1, lett. a) del D. Lgs. 42 / 2004 e le aree soggette al vincolo di cui alla lett. m) art. 142 D. Lgs. 42 / 2004, sono escluse trasformazioni urbanistiche, edilizie e di rilevante modifica dei suoli. Saranno ammessi solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché gli interventi per la realizzazione di reti per l'approvvigionamento idrico e per il trasporto di energia, nonché di infrastrutture viarie purché ricompresi nelle previsioni degli strumenti di programmazione ordinaria e concertata comunale, provinciale e regionale, tutte le operazioni di ricerca archeologica, nelle aree extra-urbane le opere consentite dall'X.3 per le zone agricole di salvaguardia E4, purché connesse all'attività agricola. I lavori per la conduzione agricola dei terreni non devono venire ad interessare le stratigrafie archeologiche ancora intatte. Non è consentito pertanto procedere ad arature profonde con mezzi meccanici, scavi e perforazioni od opere di movimento terra o terrazzamento dei suoli, che non facciano parte delle operazioni di ricerca archeologica. A tutela dell'area e delle operazioni di ricerca archeologica è ammesso recintare l'area alle condizioni fissate dal Comune e dalla Soprintendenza Archeologica.

Tutti i suddetti interventi nonché l'esecuzione di movimenti terra, scavi e terrazzamenti di qualsiasi entità, saranno subordinati alla preventiva approvazione da parte della Soprintendenza Archeologica per l'Abruzzo.

Nell'Ambito della zona A "Centro Storico" e nelle aree di interesse archeologico di cui alle Tavole A03, tutti gli interventi pubblici e privati che comprendono alterazioni dell'attuale piano di calpestio debbono ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza per i Beni Archeologici d'Abruzzo; sono comprese negli interventi sottoposti a preventiva approvazione anche le D.I.A. comprese nella zona A "Centro Storico" e nelle aree di interesse archeologico.

- nelle zone d) sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e di custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia e allo specifico regolamento comunale di polizia mortuaria.

Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali, disciplinate dalla legislazione vigente e dal Piano Regolatore Cimiteriale del Comune di Teramo, è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo parcheggi e servizi di carattere generale al cimitero; di norma ogni struttura avrà carattere precario e di facile rimozione. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le porzioni di zone residenziali o produttive, incluse nel perimetro che definisce la zona di rispetto cimiteriale, sono computabili ai fini del calcolo dei volumi e superfici utili edificabili sia per le zone urbane che per le zone agricole. I suddetti eventuali diritti edificatori derivanti da destinazioni urbanistiche delle aree

ricomprese nelle fasce del vincolo di rispetto potranno essere utilizzati nelle aree esterne al vincolo, in conformità alla relativa disciplina del PRG.

(c4) Nelle zone di cui al punto e), salvo ulteriori specifiche prescrizioni dettate dalle presenti norme, valgono le disposizioni stabilite dalle N.T.C. del Piano Territoriale Provinciale; in particolare non saranno ammessi interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, ivi comprese la realizzazione di discariche e depositi, l'installazione di antenne, la realizzazione di reti tecnologiche e reti aeree ed impianti puntuali, ancorché conformi alle destinazioni previste dal P.R.G., che risultino in contrasto con gli usi consentiti dalle stesse N.T.C. del P.T.P..

Nel caso specifico del sistema dei crinali e delle visuali da salvaguardare, così come individuati e classificati negli elaborati di P.R.G., sono consentiti gli interventi di nuova costruzione, ancorché conformi alle destinazioni previste dal P.R.G., solo in presenza di ambiti già insediati ai sensi dell'art.18 delle N.T.C. del P.T.P., garantendo comunque la coerenza con gli assetti plano-altimetrici dell'insediamento stesso: a tal riguardo le altezze massime degli interventi di nuova edificazione non potranno comunque superare i 7,50 mt..

In tutti gli altri casi, per qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia, è fatto obbligo di osservare un'adeguata fascia di rispetto, per ogni lato della linea di crinale. Tale fascia è compresa tra la linea di crinale, così come identificata nella cartografia in scala 1:10.000, e le linee correnti ad una quota inferiore di 20 metri rispetto alla quota del crinale, e comunque con una distanza in proiezione dalla suddetta linea di crinale non inferiore a ml. 30 per ogni lato. Per il patrimonio edilizio esistente ivi ricompreso sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo.

ART. XII.2 - SALVAGUARDIA E POTENZIAMENTO DEL VERDE E DELLE ALBERATURE

(c1) Nell'attuazione del P.R.G., specie per quanto si riferisce alle aree F e G, pubbliche e di uso pubblico, dovrà essere prioritariamente salvaguardata la esistente dotazione di alberature e sistemazioni a verde.

(c2) Nei piani e nei progetti relativi alla realizzazione dei servizi di quartiere e delle attrezzature urbano-territoriali dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e cespugli, di essenze autoctone e, per comprovate esigenze, alloctone compatibili con l'ambiente locale e con le caratteristiche climatiche e pedologiche; le alberature esistenti saranno rilevate ed il loro abbattimento sarà ammesso esclusivamente nei casi di assoluta necessità.

(c3) Analoghi criteri dovranno essere seguiti negli interventi da realizzare nelle zone a prevalente destinazione residenziale e produttiva e per servizi privati. In particolare, nel caso in cui le zone artigianali ed industriali di nuovo impianto siano finitime a zone residenziali, esistenti o di nuovo impianto, dovranno essere realizzate fasce alberate di isolamento, di profondità non inferiore ai 6 metri.

(c4) Le distanze delle alberature dai confini di proprietà sono regolate dall'art.892 del Codice Civile.

(c5) In particolare dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) non possono essere utilizzare aree già alberate per deposito di materiali di qualsiasi genere, per parcheggi, nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologiche in genere, per stazioni di servizio e per qualsiasi altra attività che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle piante esistenti;

b) qualsiasi tipo di riassetto delle zone alberate e l'abbattimento di alberi, nel caso in cui si rendesse inevitabile per motivi riconosciuti validi, dovranno preventivamente essere autorizzati dal Sindaco;

c) in tutti i progetti presentati le piante legnose (alberi ed arbusti) esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate ed indicate su apposita planimetria corredata da documentazione fotografica.

I progetti dovranno rispettare le alberature esistenti avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali. A tale scopo si prescrivono per tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni ecc.) distanze minime dall'esterno del tronco delle piante esistenti:

1. per piante con diametro del tronco da cm. 50 a cm. 100:

- distanza minima m 8,00

2. per piante con diametro del tronco da cm. 20 a cm. 50:

- distanza minima m 5,00

3. per arbusti e piante con diametro del tronco inferiore a cm.20

- distanza minima m 2,00

In sede di rilascio del titolo abilitativo, sentiti gli Uffici competenti, può essere autorizzata la riduzione di tali distanze minime nei casi di assoluta e documentata necessità, prescrivendo le opportune condizioni a salvaguardia delle alberature;

d) qualora essenze arboree vengono inglobate in un conglomerato nella fase di sistemazione di un marciapiede o di un'area cortilizia, la superficie scoperta attorno alla pianta non può essere inferiore a quella di un quadrato con lato di cm. 100;

e) negli appezzamenti e nei lotti privi di idonee alberature, dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto nella misura minima di n.2 piante per ogni 100 mq. di superficie non coperta oltre ad essenze arbustive nella misura di 4 gruppi per ogni 100 mq. di superficie non coperta.

Tutta la nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati ed alle viste relative.

ART. XII.3 - ZONE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE

(c1) Fermo restando quanto stabilito dalla L.R. n.54 / 1983 nel testo vigente, ogni prelievo dalle falde idriche od ogni tipo di escavazione di materiali sabbiosi, ghiaiosi ed argillosi deve ottenere l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, alla quale è altresì demandata la sorveglianza delle attività di prelievo. La richiesta di autorizzazione conterrà disposizioni e prescrizioni circa la quantità massima estraibile e circa i modi e i criteri di misura o valutazione, indicando in particolare i mezzi tecnici mediante i quali si potrà procedere alla estrazione, e le eventuali installazioni di apparecchiature e strumenti di prova che si ritengono utili alla salvaguardia delle risorse naturali.

(c2) Le autorizzazioni di cui al presente articolo potranno essere revocate dall'Amministrazione Comunale qualora per circostanze imprevedute si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico.

(c3) Le attività relative alla coltivazione di cave di argilla, ghiaia e sabbia, possono essere esercitate esclusivamente nelle aree individuate nelle planimetrie di P.R.G., nel rispetto del vigente P.A.E. (Piano delle Attività Estrattive) ai sensi della suddetta L.R. n.54 / 1983 nel testo vigente.

(c4) Lo svolgimento delle attività estrattive sarà concesso dall'Amministrazione Comunale previa stipula di una convenzione corredata da un preciso programma operativo che preveda la realizzazione, a carico del concessionario, di tutte le infrastrutture e le opere necessarie per lo svolgimento dell'attività e per evitare compromissioni all'ambiente naturale ed alle risorse idriche e per garantire l'incolumità dei lavoratori; la convenzione dovrà altresì prevedere l'impegno alla presentazione e realizzazione del progetto di risanamento del luogo, previsto dalla citata L.R. n.54 / 83 nel testo vigente, con particolare riguardo alla regimentazione delle acque meteoriche e alla ricostituzione del manto di terreno vegetale.

CAPITOLO XIII - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. XIII.1 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG

(c1) Nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti gli interventi previsti dal PRG si attuano mediante permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato, DIA, asseverazione quando riguardano zone già urbanizzate, altre zone assimilabili indicate dalle presenti norme, e operazioni di recupero e trasformazione di edifici esistenti; negli altri casi si attuano invece mediante strumenti urbanisti preventivi, di iniziativa pubblica e privata.

(c2) Gli interventi urbanistici preventivi sono costituiti da:

- piani particolareggiati;
- piani di recupero di iniziativa pubblica e privata;
- piani di zona per l'edilizia economica e popolare;
- piani per gli insediamenti produttivi;
- piani di lottizzazione;
- programmi integrati di intervento, di iniziativa pubblica e privata;
- programmi di recupero urbano;
- programmi di riqualificazione urbana.

Nel rispetto delle leggi nazionali e regionali che definiscono i contenuti e le modalità di approvazione ed attuazione di tali strumenti, ed in particolare delle prescrizioni della L.R. n. 18 / 1983 e successive modifiche e integrazioni, nei seguenti articoli vengono specificati alcune particolari modalità di attuazione.

ART. XIII.2 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO, DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA

(c1) I programmi integrati di intervento, di iniziativa pubblica e privata, di cui all'Art.16 della L. n°179 / 1992, ed agli articoli 30bis e 30ter della L.R.n.18 / 1983 nel testo vigente, hanno come scopo la riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale e sono caratterizzati da pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal concorso di più operatori pubblici e privati.

(c2) Nella cartografia del presente PRG sono indicate le aree e le zone o sottozone che, rispondendo ai requisiti di cui al precedente comma 1, possono essere oggetto di programmi integrati.

L'Amministrazione Comunale potrà invitare i proprietari interessati a presentare proposte, sulla base di una convenzione tipo che prevede la definizione degli apporti finanziari e / o patrimoniali, pubblici e privati, i costi previsti per l'intervento (costi delle aree e / o dei fabbricati, costi degli interventi edilizi, costi di urbanizzazione primaria e secondaria), le modalità e i tempi di intervento.

(c3) Ogni programma dovrà essere formulata nel rispetto dei contenuti, dei criteri e delle modalità di attuazione di cui al Documento di Inquadramento approvato con delib. C.C. n°81 / 05 e successive modifiche della stessa.

(c4) In sede di osservazioni al PRG adottato, gli operatori privati interessati potranno proporre Programmi integrati sia sulle aree, zone o sottozone indicate dal PRG, sia su altre aree che possano rispondere ai requisiti di cui al precedente comma 1; le osservazioni presentate dovranno essere corredate da uno schema di convenzione secondo quanto sopra prescritto, e potranno proporre variazioni alle previsioni del PRG adottato per quanto riguarda le quantità edificabili, le destinazioni d'uso, le localizzazioni delle diverse funzioni previste all'interno del perimetro delle aree o zone interessate. L'accettazione di tali proposte di Programma Integrato di Intervento da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di controdeduzioni alle osservazioni, costituisce adozione degli stessi, e dalla pubblicazione sul B.U.R.A. della deliberazione di approvazione definitiva del P.R.G. decorreranno i termini per le osservazioni relative ai suddetti Programmi integrati previsti dall'art.20 della L.R.n.18 / 1983 nel testo vigente.

ART. XIII.3 - PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO

(c1) I programmi di recupero urbano sono regolati dalle norme di cui al D.M.LL.PP. 1.12.1994, e sono specificamente destinati alla riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, con il concorso di risorse pubbliche e private.

(c2) Il Programma di recupero urbano definito dall'Amministrazione Comunale può essere integrato dalle proposte avanzate da operatori privati, su aree ed edifici di proprietà, o su cui abbiano ricevuto mandato dai proprietari mediante atto d'obbligo.

(c3) Nella cartografia del presente PRG sono indicate le aree e le zone o sottozone che, rispondendo ai requisiti di cui al precedente comma 1, possono essere oggetto di programmi di recupero urbano. Per la proposta di altri interventi, valgono le indicazioni di cui al comma 4 del precedente Art.XIII.2.

ART. XIII.4 - PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

(c1) I programmi di riqualificazione urbana sono regolati dalle norme di cui al D.M.LL.PP. 21.12.1994, e sono specificamente destinati al recupero edilizio e funzionale di ambiti urbani particolarmente significativi, con il concorso finanziario dello Stato.

(c2) Il quadro dei Programmi di riqualificazione urbana definito dalla Amministrazione Comunale può essere integrato dalle proposte avanzate da operatori privati, su aree ed edifici di proprietà, o su cui abbiano ricevuto mandato dai proprietari mediante atto d'obbligo. Le proposte avanzate dagli operatori privati dovranno essere corredate da tutti gli elementi previsti dal citato DM, ed in

particolare da quelli indicati per la convenzione di cui al quarto comma del precedente Art.XIII.2.

CAPITOLO XIV - NORME FINALI

ART. XIV.1 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.

(c1) Gli edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti, in contrasto con le destinazioni previste dal P.R.G., ove non sia previsto l'intervento mediante piani di iniziativa pubblica, comportanti l'esproprio, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva. Essi potranno comunque subire trasformazione soltanto per adeguarsi alle presenti norme; potranno inoltre essere soggetti ad intervento di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria o altri tipi di interventi, qualora siano specificamente ammessi dalle presenti norme.

(c2) Nel caso di edifici, impianti, insediamenti e strutture esistenti ricadenti invece all'interno di perimetri di piani di iniziativa pubblica, comportanti l'esproprio, saranno consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria; in particolare per gli immobili sede di attività produttive inquinanti saranno anche consentiti i miglioramenti igienici e tecnologici atti ad abbattere i fattori inquinanti ed a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti purché ciò non costituisca potenziamento della capacità produttiva.

ART. XIV.2 - COSTRUZIONI TEMPORANEE

(c1) Sono costruzioni temporanee quelle, soggette o meno a titolo abilitativo ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera e.5) del D.P.R. 380 / 01, la cui durata di installazione è limitata nel tempo, quali ad esempio chioschi, cabine, baracche di cantiere.

(c2) Non sono ammesse costruzioni temporanee ad uso di abitazione.

(c3) La realizzazione di costruzioni temporanee è concessa solo nell'ambito di piani e regolamenti, da approvarsi dal Consiglio Comunale. Tali piani e regolamenti fissano i termini di durata d'installazione delle costruzioni, le modalità per il loro eventuale rinnovo, i materiali ed i criteri da utilizzare nella costruzione, e le modalità e i tempi di rimozione di costruzioni temporanee esistenti, qualora esse contrastino con le esigenze di tutela ambientale.

ART. XIV.3 - CONCESSIONI RILASCIATE

(c1) Secondo le previsioni dell'articolo 15 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel testo vigente, le concessioni o i permessi a costruire già rilasciati, decadono con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

ART. XIV.4 - CONFERMA DELLE PERIMETRAZIONI GIA' DELIBERATE

(c1) Ai fini dell'applicazione del Titolo IV° della L.N.457 / 78 sono confermate, salvo successive modificazioni, le perimetrazioni relative alle zone di recupero ed ai piani di recupero già deliberate dal Consiglio Comunale.

ART. XIV.5 - TRASFERIBILITA' DI POTENZIALITA' EDIFICATORIA

(c1) Per le aree edificabili con destinazione residenziale, sulle quali insistono vincoli di piani sovraordinati che escludano o limitino la capacità edificatoria (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, etc.), è consentito ai proprietari di stipulare un accordo con l'Amministrazione comunale richiedendo di usufruire della eventuale potenzialità edificatoria residua, al netto degli edifici già realizzati in altra area, come di seguito specificato al comma 4.

(c2) Qualora tali aree appartengano alle “zone di integrazione” (B3, C3, B3F, C3F) l'edificabilità in essa consentita, ove possibile, dovrà essere utilizzata all'interno del perimetro di zona indicato sugli elaborati di Piano, anche modificando il disegno di piano come già consentito dalle norme. Ove ciò non sia possibile, si potrà ricorrere alla procedura prevista al comma successivo.

(c3) Negli altri casi è consentito il trasferimento dell'edificabilità in altre zone B o C, con esclusione delle zone A, AE, B0 e B0F, comprese all'interno della medesima unità di paesaggio, così come definite nelle tavole B04 allegate al presente piano, con un massimo del 60% della potenzialità edificatoria prevista.

(c4) L'accordo di cui al comma 1, congiuntamente sottoscritto da tutti i proprietari interessati dal trasferimento di edificabilità, sarà stipulato all'atto della richiesta di rilascio di permesso a costruire, e sarà corredato di un atto di asservimento dell'area per la quale si chiede il trasferimento di potenzialità edificatoria. Tali aree saranno conseguentemente classificate come zone G7.

(c5) La richiesta di permesso a costruire di cui sopra potrà derogare dai parametri prescritti per la zona in cui si richiede l'edificazione, secondo le seguenti prescrizioni:

- potrà essere consentito un incremento massimo del 20% della potenzialità edificatoria;
- non saranno derogabili i parametri relativi alle distanze da confini, strade ed altri edifici;
- potranno essere ridotte le eventuali quantità destinate a verde pubblico, trasferendo la parte residua sulle aree di provenienza dell'incremento edificatorio;
- potrà essere derogato il rapporto di copertura per un ulteriore 5% massimo della Sf rispetto al parametro prescritto per la zona di intervento, o in alternativa l'altezza massima, secondo le indicazioni impartite nell'elenco delle unità di paesaggio nelle tavole B04.

ART. XIV.6 - STRUMENTI ATTUATIVI ADOTTATI ED OPERE PUBBLICHE
PROGRAMMATE.

(c1) Le previsioni e le prescrizioni urbanistiche degli strumenti attuativi (PdL, PP, PEEP e PIP) adottati, in corso di approvazione e / o di convenzionamento alla data di adozione del presente PRG prevalgono, in caso di contrasto, sulle previsioni e norme dello stesso.

(c2) Gli elaborati progettuali relativi alle opere pubbliche ricomprese nel vigente Programma Triennale delle OO.PP. 2005-2007 e nel Documento di previsione del nuovo Programma Triennale OO.PP. 2006-2008 adottato della Giunta Comunale con atto n° 594 in data 21.10.2005, integrano le previsioni del presente PRG e prevalgono, in caso di contrasto, sugli elaborati grafici dello stesso.

SOMMARIO DEL TESTO COORDINATO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	2
CAPITOLO I - GENERALITA'	2
ART. I. 1 - FINALITA' DELLE NORME ED ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE	
GENERALE - CAMPO DI APPLICAZIONE.....	2
ART. I. 2 - RAPPORTI CON I PIANI DI SCALA SUPERIORE, GENERALI E DI SETTORE.	
RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO	3
ART. I. 3 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.....	3
CAPITOLO II - INDICI URBANISTICO-EDILIZI	5
ART. II. 1 - INDICI URBANISTICI - DEFINIZIONI	5
ART. II. 2 - INDICI EDILIZI - DEFINIZIONI	5
ART. II. 3 - DISTANZE.....	9
ART. II. 4 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI	10
CAPITOLO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI	
TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	12
ART. III. 1 - CATEGORIE DI INTERVENTO.....	12
ART. III. 2 - MANUTENZIONE ORDINARIA	12
ART. III. 3 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA	13
ART. III. 4 - RESTAURO CONSERVATIVO	13
ART. III. 5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	15
ART. III. 6 - DEMOLIZIONE CON O SENZA RICOSTRUZIONE.....	16
ART. III. 7 - NUOVA EDIFICAZIONE	16
ART. III. 8 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO	17
ART. III. 9 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	18
ART. III. 10 - NUOVO IMPIANTO	18
ART. III. 11 - ATTREZZATURA DEL TERRITORIO	19
ART. III. 12 - USO E TUTELA DELLE RISORSE NATURALI	19
TITOLO II - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE ..	20
CAPITOLO IV - USI DEL TERRITORIO.....	20
ART. IV. 1 - CRITERI GENERALI RELATIVI AGLI USI.....	20
ART. IV. 2 - DEFINIZIONE DEGLI USI E CATEGORIE DI USI.....	20
ART. IV. 3 - SPAZI PER PARCHEGGI PRIVATI E PUBBLICI, O PRIVATI DI USO PUBBLICO	
.....	25
CAPITOLO V - ZONIZZAZIONE.....	27
ART. V. 1 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE	27
CAPITOLO VI - ZONE A	28
ART. VI. 1 - RAPPORTI CON LA STRUMENTAZIONE VIGENTE E NORME INTEGRATIVE	
.....	28
ART. VI. 2 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLA ZONA A.....	29
ART. VI. 3 - SOTTOZONA AE - EDIFICI E / O COMPLESSI ISOLATI DI INTERESSE STORICO-	
ARTISTICO E /O DOCUMENTARIO	30

CAPITOLO VII - ZONE B URBANIZZATE A PREVALENTE**DESTINAZIONE RESIDENZIALE31**

ART. VII. 1 - ARTICOLAZIONE IN SOTTOZONE	31
ART. VII. 2 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE B.....	31
ART. VII. 3 - ZONE B0 - ZONE CONSOLIDATE DI VALORE MORFOLOGICO IN AREA URBANA	32
ART. VII. 4 - ZONE B11, B12 , B13 - ZONE EDIFICATE SATURE IN AREA URBANA	33
ART. VII. 5 - ZONE B2 - ZONE PARZIALMENTE EDIFICATE IN AREA URBANA	34
ART. VII. 6 - ZONE B3 - ZONE DI COMPLETAMENTO E DI INTEGRAZIONE URBANA, IN AREA URBANA	35
ART. VII. 7 - ZONE B0F - ZONE CONSOLIDATE DI VALORE MORFOLOGICO NELLE FRAZIONI	37
ART. VII. 8 - ZONE B1 F - ZONE EDIFICATE SATURE NELLE FRAZIONI	37
ART. VII. 9 - ZONE B2 F - ZONE PARZIALMENTE EDIFICATE NELLE FRAZIONI.....	38
ART. VII. 10 - ZONE B3F - ZONE DI COMPLETAMENTO E DI INTEGRAZIONE URBANA NELLE FRAZIONI.....	40
ART. VII. 11 - ZONE B N(Δ) - ZONE PARZIALMENTE EDIFICATE SOGGETTE AD INTERVENTO CONVENZIONATO.....	42

CAPITOLO VIII - ZONE C A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE, DI NUOVO IMPIANTO E /O DI**RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....43**

ART. VIII. 1 - ARTICOLAZIONE IN SOTTOZONE	43
ART. VIII. 2 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE C.....	43
ART. VIII. 3 - ZONE C 1 - ZONE DI ESPANSIONE ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE	44
ART. VIII. 4 - ZONE C 2 - ZONE DI ESPANSIONE IN AREA URBANA	46
ART. VIII. 5 - ZONE C 2 A – ZONE DI ESPANSIONE URBANA ESTENSIVA.....	47
ART. VIII. 6 - ZONE C 3 - ZONE DI ESPANSIONE DI INTEGRAZIONE URBANA.....	47
ART. VIII. 7 - ZONE C 1 F - ZONE DI ESPANSIONE IN CORSO DI ATTUAZIONE NELLE FRAZIONI	48
ART. VIII. 8 - ZONE C 2 F - ZONE DI ESPANSIONE NELLE FRAZIONI.....	48
ART. VIII. 9 - ZONE C 3 F - ZONE DI ESPANSIONE DI INTEGRAZIONE URBANA NELLE FRAZIONI	49

CAPITOLO IX - ZONE D: A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA 51

ART. IX. 1 - ARTICOLAZIONE IN SOTTOZONE	51
ART. IX. 2 - ZONE D 1 , ZONE ARTIGIANALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO	51
ART. IX. 3 - ZONE D 2 , ZONE INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO	52
ART. IX. 4 - ZONE D 3 , ZONE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO... ..	54
ART. IX. 5 - ZONE D 4 , ZONE TERZIARIE, COMMERCIALI E DI SERVIZIO ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO;	55
ART. IX. 6 - ZONE D 5 , ZONE TERZIARIE, COMMERCIALI E DI SERVIZIO DI NUOVO IMPIANTO	58

ART. IX. 7 - ZONE D 6, ZONE DESTINATE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE INCOMPATIBILI CON L'AMBIENTE URBANO	62
CAPITOLO X - ZONE E: ZONE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA.....	64
ART. X.1 - ARTICOLAZIONE IN SOTTOZONE	64
ART. X. 2 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE E.....	64
ART. X. 3 - EDIFICABILITA' NELLE ZONE AGRICOLE	66
ART. X. 4 - ATTIVITA' NON AGRICOLE AMMESSE NELLE ZONE E2 , E3.....	70
ART. X. 5 - ZONE AGRICOLE PERIURBANE E5	71
CAPITOLO XI - ZONE F - G: PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO.....	73
ART. XI. 1 - ARTICOLAZIONE IN SOTTOZONE	73
ART. XI. 2 - ZONE F: ATTREZZATURE PUBBLICHE, O PRIVATE DI USO PUBBLICO, DI INTERESSE GENERALE.....	73
ART. XI.3 - ZONE F1: ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE URBANO- TERRITORIALE	74
ART. XI. 4 - ZONE F 2: DESTINATE ALLA VIABILITÀ ED ALLE FERROVIE	76
ART. XI. 5 - ZONE F 3: PUBBLICHE E PRIVATE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO.....	78
ART. XI. 6 - ZONE G: SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE E ALTRE AREE DI INTERESSE PUBBLICO	81
CAPITOLO XII - ZONE DI TUTELA, ATTIVITA' ESTRATTIVE	85
ART. XII. 1 - ZONE DI TUTELA	85
ART. XII. 2 - SALVAGUARDIA E POTENZIAMENTO DEL VERDE E DELLE ALBERATURE	87
ART. XII. 3 - ZONE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE	88
CAPITOLO XIII - STRUMENTI DI ATTUAZIONE	90
ART. XIII. 1 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG.....	90
ART. XIII. 2 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO, DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA.....	90
ART. XIII. 3 - PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO.....	91
ART. XIII. 4 - PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	91
CAPITOLO XIV - NORME FINALI.....	93
ART. XIV. 1 - EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.	93
ART. XIV. 2 - COSTRUZIONI TEMPORANEE	93
ART. XIV. 3 - CONCESSIONI RILASCIATE.....	93
ART. XIV. 4 - CONFERMA DELLE PERIMETRAZIONI GIA' DELIBERATE.....	94
ART. XIV. 5 - TRASFERIBILITA' DI POTENZIALITA' EDIFICATORIA.....	94
ART. XIV.6 - STRUMENTI ATTUATIVI ADOTTATI ED OPERE PUBBLICHE PROGRAMMATE	95