

PARTE I
DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 APPLICAZIONE DEL PIANO

Ai sensi della legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni, della legge n. 10 del 28.07.1977, della L.R. 18/83, la disciplina urbanistica edilizia del Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Castilenti si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e del Regolamento Edilizio e degli elaborati tecnici e planimetrici di cui al successivo articolo.

ART. 2 ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE ESECUTIVO

Gli elaborati del Piano Regolatore Esecutivo del Comune di Castilenti ai sensi del combinato disposto dell'art. 12 comma 2 e dell'art. 9 della Legge Regionale n. 18/83, sono i seguenti:

- **TAV. 1.0 - RELAZIONE**
- **TAV. 1.1 - RELAZIONE RECEPIMENTO P.R.P**
- **TAV. 2.0 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**
- **TAV. 3.0 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE**
- **TAV. 4.0 - CARTA DEI VINCOLI**
- **TAV. 4.1 - CARTA DEGLI USI CIVICI**
- **TAV. 4.2 – VINCOLO ARCHEOLOGICO**
- **TAV. 5.0 - STATO DI FATTO DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DA URBANIZZARE: CAPOLUOGO**
- **TAV. 5.1 - STATO DI FATTO DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DA URBANIZZARE: VILLA S. ROMUALDO**
- **TAV. 5.2 - STATO DI FATTO DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DA URBANIZZARE: CASABIANCA**
- **TAV. 5.3 - STATO DI FATTO DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DA URBANIZZARE: ZONE PRODUTTIVE -RUOTE FINO**
- **TAV. 5.4 - STATO DI FATTO DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DA URBANIZZARE: ZONE PRODUTTIVE -CANCELLI**
- **TAV. 5.5- STATO DI FATTO DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DA URBANIZZARE: ZONE PRODUTTIVE -FLAVIGNANO**
- **TAV. 6.0 - DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO URBANO: CAPOLUOGO**
- **TAV. 6.1 - COMPARTI DI ATTUAZIONE: CAPOLUOGO**
- **TAV. 6.2 - TRASPOSIZIONE DEL P.R.P. SUL TERRITORIO: CAPOLUOGO**
- **TAV. 7.0 - DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO URBANO: VILLA S. ROMUALDO**
- **TAV. 7.1 - COMPARTI DI ATTUAZIONE: VILLA S. ROMUALDO**
- **TAV. 8.0 - DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO URBANO: CASABIANCA**
- **TAV. 8.1 - COMPARTI DI ATTUAZIONE: CASABIANCA**
- **TAV. 9.0-DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO URBANO: ZONE PRODUTTIVE RUOTE FINO**
- **TAV. 9.1-COMPARTI DI ATTUAZIONE: ZONE PROD. - RUOTE FINO**
- **TAV. 9.2-TRASPOSIZIONE DEL P.R.P. SUL TERRITORIO: ZONE PROD. - RUOTE FINO**
- **TAV. 9.3-CONFRONTO DELLA ZONIZZAZIONE DI P.R.E. CON LA CARTA DELL'ESONDABILITA': ZONE PROD. - RUOTE FINO**
- **TAV. 10.0-DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO URBANO: ZONE PRODUTTIVE CANCELLI**
- **TAV. 10.1-COMPARTI DI ATTUAZIONE: ZONE PRODUTTIVE - CANCELLI**

- **TAV. 10.2**-TRASPOSIZIONE DEL P.R.P. SUL TERRITORIO: ZONE PROD. - CANCELLI
- **TAV. 10.3**-CONFRONTO DELLA ZONIZZAZIONE DI P.R.E. CON LA CARTA DELL'ESONDABILITA': ZONE PRODUTTIVE - CANCELLI
- **TAV. 11.0**-DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO URBANO: ZONE PRODUTTIVE FLAVIGNANO
- **TAV. 11.1** - COMPARTI DI ATTUAZIONE: ZONE PRODUTTIVE - FLAVIGNANO
- **TAV. 11.2** - TRASPOSIZIONE DEL P.R.P. SUL TERRITORIO: ZONE PROD. - FLAVIGNANO
- **TAV. 11.3**- CONFRONTO DELLA ZONIZZAZIONE DI P.R.E. CON LA CARTA DELL'ESONDABILITA': ZONE PROD. - FLAVIGNANO
- **TAV. 12.0**- CENTRO STORICO CAPOLUOGO * STATO DI FATTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: CONDIZIONI IGIENICO - STATICHE
- **TAV. 12.1** - CENTRO STORICO CAPOLUOGO * STATO DI FATTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: NUMERO E DESTINAZIONI D'USO DEI PIANI
- **TAV. 12.2** - CENTRO STORICO CAPOLUOGO * INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
- **TAV. 13** - DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO URBANO: C.DA SAN GIOVANNI
- **TAV. 14** - DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO URBANO: C.DA COLLE DEI GALLI E C.DA PIZZANNOCCA
- **TAV. 14.1** – COMPARTI D'ATTUAZIONE: C.DA COLLE DEI GALLI E C.DA PIZZANNOCCA.
- CONVENZIONI TIPO

ART. 2.1 ELABORATI DELLA VARIANTE IN ITINERE ALLA PIANO REGOLATORE ESECUTIVO

Gli elaborati della Variante in itinere al Piano Regolatore Esecutivo – Zone produttive Flavignano - del Comune di Castilenti ai sensi del combinato disposto dell'art. 12 comma 2 e dell'art. 9 della Legge Regionale n. 18/83, adeguati a seguito della conferenza di servizio, sono i seguenti:

- **TAV. 1.0** - RELAZIONE
- **TAV. 2.0** - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- **TAV. 3.0** - INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- **TAV. 4.2** - VINCOLO ARCHEOLOGICO
- **TAV. 4.2.1** – CONFRONTO DELLA ZONIZZAZIONE DEL P.R.E. CON IL VINCOLO ARCHEOLOGICO: LETT. E “ABITATO ROMANO”
- **TAV. 5.4** - STATO DI FATTO DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DA URBANIZZARE: CANCELLI
- **TAV. 5.5** - STATO DI FATTO DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DA URBANIZZARE: FLAVIGNANO
- **TAV. 10.0**-DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO URBANO: ZONE PRODUTTIVE CANCELLI
- **TAV. 10.1**-COMPARTI DI ATTUAZIONE: ZONE PRODUTTIVE - CANCELLI

- **TAV. 10.2**-TRASPOSIZIONE DEL P.R.P. SUL TERRITORIO: ZONE PROD. - CANCELLI
- **TAV. 10.3**-CONFRONTO DELLA ZONIZZAZIONE DI P.R.E. CON LA CARTA DELL'ESONDABILITA': ZONE PRODUTTIVE - CANCELLI
- **TAV. 11.0**-DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO URBANO: ZONE PRODUTTIVE FLAVIGNANO
- **TAV. 11.1** - COMPARTI DI ATTUAZIONE: ZONE PRODUTTIVE - FLAVIGNANO
- **TAV. 11.2** - TRASPOSIZIONE DEL P.R.P. SUL TERRITORIO: ZONE PROD. - FLAVIGNANO
- **TAV. 11.3**- CONFRONTO DELLA ZONIZZAZIONE DI P.R.E. CON LA CARTA DELL'ESONDABILITA': ZONE PROD. - FLAVIGNANO
- **TAV. 10.0**-DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO URBANO: ZONE PRODUTTIVE CANCELLI
- **TAV. 10.1**-COMPARTI DI ATTUAZIONE: ZONE PRODUTTIVE - CANCELLI
- **TAV. 10.2**-TRASPOSIZIONE DEL P.R.P. SUL TERRITORIO: ZONE PROD. - CANCELLI
- **TAV. 10.3**-CONFRONTO DELLA ZONIZZAZIONE DI P.R.E. CON LA CARTA DELL'ESONDABILITA': ZONE PRODUTTIVE - CANCELLI
- **TAV. 11.0**-DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO URBANO: ZONE PRODUTTIVE FLAVIGNANO
- **TAV. 11.1** - COMPARTI DI ATTUAZIONE: ZONE PRODUTTIVE - FLAVIGNANO
- **TAV. 11.2** - TRASPOSIZIONE DEL P.R.P. SUL TERRITORIO: ZONE PROD. - FLAVIGNANO
- **TAV. 11.3**- CONFRONTO DELLA ZONIZZAZIONE DI P.R.E. CON LA CARTA DELL'ESONDABILITA': ZONE PROD. - FLAVIGNANO

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

ART. 3 REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Regolamento Edilizio, in conformità all'art. 16 L.R. 18/83, viene approvato dal Consiglio Comunale e trasmesso entro 10 giorni dall'esecutività dell'atto di adozione alla Provincia che può chiederne il riesame entro 45 gg.; in caso di silenzio, entro tale termine, il Regolamento diviene efficace a tutti gli effetti.

ART. 4 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le Norme Tecniche di Attuazione, in conformità dell'art. 17 della L.R. 18/83, disciplina gli standard funzionali e residenziali nonché la definizione e l'applicazione dei parametri relativi all'edificazione ed il rispetto del superamento delle barriere architettoniche, ecc..

ART. 5 - INSERIMENTO NEL PIANO DELLE PRESCRIZIONI DI ALTRI STRUMENTI.

Le prescrizioni del piano risultano o si intendono integrate a tutti gli effetti da:

- vincoli e limitazioni d'uso del suolo, prescrizioni derivanti da provvedimenti legislativi, regolamentari o normativi ;
- previsioni di piani sovracomunali adottati o approvati .

ART. 6 - EDIFICI STRADE E MANUFATTI ESISTENTI

Gli edifici, le strade e gli altri manufatti esistenti all'atto dell'adozione del piano, in contrasto con le destinazioni d'uso e previsioni di zona e/o i parametri urbanistici ed edilizi del piano stesso, possono subire trasformazioni e modifiche solo per essere adeguati alle nuove prescrizioni e previsioni.

E' comunque consentito, per gli edifici esistenti regolarmente autorizzati prima dell'adozione del P.R.E. o condonati ai sensi della L.47/85 e D.M 724/94 , conservare le superfici ed i volumi esistenti qualora siano superiori a quelli consentiti dagli indici di zona, anche in caso di demolizione e ricostruzione, purché le sagome, i profili e gli ingombri a terra siano contenuti nell'ambito di quelli preesistenti, con le modalità di cui all'art.11 della presente normativa.

Tutti gli edifici esistenti residenziali e non , privati o pubblici, dovranno essere adeguati ai requisiti prescritti dal D.P.R 384/78' e L.13/89' al fine di evitare ostruzioni ed ostacoli per facilitare la vita di relazione di persone con ridotte capacità motorie; gli interventi diretti alla eliminazione delle barriere architettoniche riguardano:

1)- le strutture esterne connesse agli edifici quali :

- percorsi pedonali (larghezza minima, pendenza, raccordi, pavimentazione, cigli) ;

2)- il manufatto edilizio e segnatamente :

- accessi (dimensioni, livelli, soglie, protezione dagli agenti atmosferici, infissi) ;
- piattaforme di distribuzione (dimensioni, accessi, infissi, segnalazioni) ;
- scale (andamento , pendenza, caratteristiche dei gradini, pavimentazione, parapetto, corrimano) ;
- rampe (larghezza, pendenza, pavimentazione) ;
- corridoi e passaggi (andamento, larghezza, dislivelli, pavimentazione) ;
- porte (manovrabilità, larghezza minima, dislivelli) ;
- pavimenti (tipi e caratteristiche dei materiali e dei colori , variazioni di livello) ;
- locali igienici (dimensioni del locale, larghezza della porta, tipo e posizionamento degli apparecchi igienici) ;
- ascensori (dimensioni minime della cabina e della porta. caratteristiche delle aperture, tempi di fermata ai piani) ;
- apparecchi elettrici di comando e di segnalazione altezza da pavimenti e visibilità'.

I posti telefonici pubblici devono essere progettati ed arredati in modo da consentire anche alle persone con ridotte o impedita capacità motorie di usufruire del servizio.

Nei locali destinati alle riunioni o ai pubblici spettacoli almeno una parte della sala deve essere facilmente accessibile anche alle persone con ridotte o impedita capacità motorie.

L'arredo deve essere studiato in modo da consentire la sosta di carrozzelle e da garantire una buona visibilità' dello spettacolo dagli spazi di sosta .

Gli eventuali manufatti esistenti, regolarmente autorizzati, che, per puro errore materiale, non dovessero essere riportati sugli elaborati grafici del P.R.E. o la loro ubicazione e/o dimensione non dovessero corrispondere allo stato attuale, sono in ogni caso fatti salvi .

Gli elaborati di Piano non ratificano e non legalizzano costruzioni realizzate in difformità' di norme legislative e regolamentari o progetti approvati per i quali sono in corso procedimenti amministrativi o giurisdizionali.

PARTE II

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE
ESECUTIVO

ART. 7 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il Piano Regolatore Esecutivo , ai sensi dell'art.12 L.R. 18/83 nel testo vigente, dell'art. 13 della Legge 10/77' (della L.R.61/78'), si attuò attraverso:

- Concessione Edilizia diretta .
- Programma di intervento Triennale.
- Comparto d'intervento.

ART. 7.1 - CONCESSIONE EDILIZIA DIRETTA

Ai sensi del suindicato art. 12 della L.R. 18/83 nel testo vigente, il P.R.E. si attua attraverso Concessione Edilizia diretta conformemente alle prescrizioni esecutive previste dalle presenti norme e dagli elaborati grafici del Piano .

La Concessione Edilizia si rilascia ai sensi della Legge N. 10/77 e comporta, ad eccezione di quanto disposto nell'art. 9 della stessa, la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonché al costo di costruzione .

In caso di intervento convenzionato, ai sensi degli articoli 7 e 8 della L. N. 10/77 e dei successivi provvedimenti regionali, il contributo si riduce alla sola quota commisurata agli oneri di urbanizzazione primaria secondo quanto sara' previsto nella convenzione tipo che sarà predisposta dal Comune .

ART. 7.2 - PROGRAMMA DI INTERVENTO TRIENNALE

Il Piano Regolatore Esecutivo, ai sensi del 6° comma dell'art.12 della Legge Regionale N. 18/83 nel testo vigente, e' corredato da un programma di intervento triennale che costituisce parte integrante del P.R.E. che contiene le indicazioni delle opere pubbliche e delle urbanizzazioni primarie e secondarie da realizzare nel quinquennio e ne prevede la copertura finanziaria occorrente.

ART. 7.3 - COMPARTO DI INTERVENTO

In sede di attuazione del Piano Regolatore Esecutivo il Comune può procedere, con deliberazione di Giunta, alla delimitazione di comparti di zona soggetti ad interventi di nuova edificazione, di conservazione, risanamento, ristrutturazione, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente secondo le prescrizioni del P.R.E., al fine di assicurare, oltre che il rispetto delle esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, anche una equa ripartizione di oneri e benefici tra i proprietari interessati e possibilità di operatività nei termini temporali e spaziali previsti dagli strumenti urbanistici .

Formato il comparto, il Sindaco deve invitare i proprietari a dichiarare entro il termine di trenta (30)giorni dall'atto di notifica, se intendono procedere da soli (se proprietari dell'intero comparto) o riuniti in consorzio, alla edificazione dell'area o alla trasformazione degli immobili compresi nel comparto, secondo le dette prescrizioni .

Decorso inutilmente il termine stabilito nella notifica il Comune procederà' all'espropriazione del comparto a norma della Legge n. 865 del 22.10.1971 e successive modificazioni ed integrazioni. La deliberazione della Giunta con cui si dispone la formazione del comparto

equivale a dichiarazione di pubblica utilità ed indifferibilità ai sensi del comma 5 dell'art. 26 della L.R. n. 18/83 nel testo vigente.

Per l'assegnazione di esso e delle sue parti, secondo le prescrizioni del P.R.E., con l'obbligo di provvedere ai lavori di edificazione o di trasformazione nel rispetto delle norme di Piano, il Comune indice una gara, tra i proprietari espropriati, sulla base di un prezzo corrispondente alla indennità' di esproprio aumentata dell'incremento di valore derivante dall'approvazione del P.R.E. .

In caso di diserzione della gara, il Comune potrà, provvedere all'assegnazione delle aree o immobili mediante gara aperta a tutti o anche mediante trattativa privata al prezzo non inferiore a quello posto a base della gara tra i proprietari espropriati e rivalutato secondo l'indice di inflazione annua pubblicato dall'ISTAT .

In ogni caso gli introiti dovranno essere vincolati alla realizzazione di opere di interesse generale sul territorio comunale ed a favore della collettività.

I Comuni, con delibera di Giunta, possono disporre, su richiesta dei proprietari di aree e/o edifici in numero idoneo a costituire un consorzio, la formazione di comparti .

Per la costituzione del consorzio e' necessario il concorso dei proprietari, secondo l'imponibile catastale, in maggioranza assoluta dell'intero comparto .

Il consorzio così costituito conseguirà la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree o delle costruzioni o parti di essi dei proprietari non aderenti .

ART. 8 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.E.

Le prescrizioni esecutive del P.R.E. costituiscono a tutti gli effetti, compreso quello della dichiarazione di pubblica utilità e di urgenza e di indifferibilità, piani particolareggiati di esecuzione ed hanno gli stessi contenuti e finalità dei piani particolareggiati, dei piani per l'edilizia economica e popolare, dei piani per gli insediamenti produttivi industriali, artigianali, commerciali, turistici e dei piani di recupero di cui rispettivamente alle leggi statali n. 1150/42, n.865/71, n. 457/78, n.167/62 .

In mancanza di esplicita specificazione negli elaborati dello stato di idoneità dell'urbanizzazione e di prescrizioni esecutive nella normativa e nei grafici di P.R.E., il rilascio delle concessioni è consentito per le nuove costruzioni esclusivamente nell'ambito del territorio agricolo in conformità alle relative disposizioni di legge, nonché per la realizzazione di infrastrutture, di opere ed attrezzature di servizio pubblico e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.30 della L.R. n. 18/83 nel testo vigente, se ed in quanto ammessi dalla normativa di piano .

Le prescrizioni e i grafici del P.R.E. specificano e delimitano anche gli ambiti di intervento di iniziativa privata entro i quali il rilascio delle concessioni singole è subordinato alla formazione di un comparto unitario o sub-comparto, ai sensi dell'articolo 26 della L.R. n. 18/83 nel testo vigente.

Negli interventi di nuova edificazione è soggetta alla formazione obbligatoria del comparto ogni iniziativa che comporti la divisione in più lotti di una proprietà fondiaria la realizzazione di una pluralità di edifici, anche unifamiliari, interessanti una superficie superiore a un ettaro e una volumetria superiore a 10,000 mc., nonché l'esigenza di nuove opere di urbanizzazione secondaria .

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

Il rilascio delle concessioni è altresì subordinato all'asservimento all'edificio previsto delle aree libere di pertinenza, con specifico atto trasposto dal Comune nella mappa di cui all'art. 61 della L.R. 18/83 nel testo vigente.

Nelle tavole di P.R.E. sono riportati i perimetri, relativi ai comparti d'attuazione, nell'ambito dei quali il rilascio della concessione edilizia diretta è subordinato alla stipula di una convenzione, tra privati proprietari ed il Comune, nella quale verranno definite le modalità' di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste dal P.R.E. e non ancora realizzate, nonché le modalità' di cessione delle relative aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria .

In osservanza della prescrizione impartita dal Genio Civile di Teramo con parere n. 5156 del 03.08.2000, tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati nel rispetto del D.M. 11.03.1988 e della Circolare esplicativa 24.09.1988 n. 30483, la quale prescrive indagini geologiche e geotecniche di dettaglio prima di ogni nuova edificazione. Inoltre, per gli insediamenti previsti in prossimità delle aste fluviali, in particolare nelle zone produttive di Ruote Fino, Cancelli e Flavignano, bisogna eseguire apposite verifiche idrauliche finalizzate ad eliminare eventuali pericoli di esondazione, facendo salvo, comunque, quanto stabilito dall'art. 80 della L.R. n. 18/83 nel testo vigente.

ART. 9 DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

Per le varie parti di territorio disciplinate dagli strumenti urbanistici, sono indicate le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree.

La disciplina d'intervento (norma scritta e cartografica) precisa le destinazioni facoltative, le destinazioni obbligatorie e quelle escluse.

Eventuali cambiamenti d'uso di fabbricati o di parti di essi, comunque nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse dallo strumento urbanistico, sono soggette a concessione edilizia previo parere della Commissione Edilizia e corresponsione degli oneri concessori e sono autorizzati con le procedure di cui alla Legge 127/97.

Le destinazioni specificate nel piano urbanistico sono fondamentalmente:

- abitazioni;
- sedi di grandi società, banche ed istituti;
- uffici privati e studi professionali;
- esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio quali negozi, bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite sali e tabacchi, botteghe per attività' artigianali non moleste (lavanderie, parrucchieri, barbieri, scuole guida, sartorie ecc.) ;
- attività amministrative di servizio (quali agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazioni; agenzie turistiche di viaggio, ambulatori medici e veterinari, ecc.);
- botteghe per attività artigianale di servizio (idraulico, fabbro, falegname, carrozziere, meccanico ecc.) con superficie adeguata;
- alberghi, pensioni, motels, ostelli per la gioventù per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di servizio secondo le leggi in materia;

- sedi di mezzi di comunicazione (stampa, radio, televisione, ecc.);
- servizi pubblici di interesse urbano (Enel, N.U. autotrasporti, mercati, ecc.);
- super e ipermercati;
- servizi privati di interesse pubblico (scuole, case di cura, convitti, impianti sportivi, ecc.);
- autostazioni, impianti tecnologici, ecc.;
- impianti (stabilimenti ed opifici) artigianali nonché botteghe artigianali;
- impianti (stabilimenti ed opifici) industriali;
- depositi e magazzini di vendita;
- depositi e magazzini di non vendita ubicati nei locali sotterranei e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni;
- esercizi commerciali all'ingrosso;
- autorimesse, autosili, parcheggi in elevazione;
- uffici pubblici statali e parastatali, regionali, provinciali e comunali, sedi di istituto di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino;
- edifici ed attrezzature pubbliche o private per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero e lo sport ;
- impianti sportivi per competizioni;

PARTE III
APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

ART.10 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Ai fini del dimensionamento dell'edificazione l'indicatore prioritario assunto e' stata la superficie utile abitabile; ad ogni abitante e' stata attribuita una Se pari a circa 30 mq (pari a circa 100 mc vuoto per pieno).

Le aree destinate a verde ed attrezzature pubbliche sono state localizzate nelle planimetrie di P.R.E. ed in particolare sono state rispettate le dotazioni minime necessarie per il rispetto degli standard, pari a 18 mq per ogni abitante.

ART. 10.1- SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (S1).

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate a parcheggi di uso locale ed a spazi di sosta e di distribuzione, nonché ad altri eventuali spazi destinati alle reti ed alle centrali tecnologiche al servizio dell'area ed alle superfici destinate agli eventuali spazi verdi primari non classificabili , come verde attrezzato ai sensi del punto c) dell'art.3 del D.M. 2/4/68, n. 1444 .

La S1 si esprime in MQ.

Le aree di urbanizzazione primaria definite dall'art.4, Legge 29 Settembre 1964 N 847 comprendono :

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

ART.10.2 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (S2)

E' rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività' collettive definiti ai sensi dell'art.3 del D.M. 2/4/68, n. 1444 e comprendente quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato o parco, per il gioco e per lo sport nonché' gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria ai sensi del punto d) dell'art.3 dei D.M. 2/4/68, n.1444 . Le opere di urbanizzazione secondaria riportate nell'art.44 della legge 22.10.1971 n. 865 comprendono :

- asili nido e scuole materne ;
- scuole dell'obbligo ;
- mercati di quartiere ;
- chiese ed altri edifici per il culto ;
- impianti sportivi di quartiere ;

- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere ;

le opere di allaccio della zona d'intervento ai pubblici servizi sono considerate egualmente come opere di urbanizzazione.

ART.10.3 - STANDARD DI SPAZI DI USO PUBBLICO

- a) Per le destinazioni non residenziali' terziarie. commerciali (esercizi commerciali all'ingrosso, centri commerciali, grandi esercizi commerciali al dettaglio ai sensi della legge 11.06.1961, n 426 del piano regionale del commercio), direzionali turistiche sono stati previsti dai piani attuativi spazi pubblici escluse le sedi viarie ed il verde pubblico, in ragione di non meno di 0,8 mq/mq di superficie edificabile di cui almeno la metà e' stata destinata a parcheggi di uso pubblico .
- b) Per gli insediamenti industriali ed artigianali sono stati previsti nei piani attuativi , spazi pubblici o destinati ad attivita' collettive , verde pubblico e a parcheggio, escluse le sedi viarie , in ragione di non meno del 10% dell'intera superficie territoriale.

ART.10.4 - STANDARD PARCHEGGI

I parcheggi previsti dalle presenti Norme si suddividono nelle seguenti categorie:

- P1 Parcheggi di urbanizzazione primaria ;
- P2 Parcheggi privati di uso pubblico ;
- P3 Parcheggi privati annessi agli edifici .

I parcheggi (P1) di urbanizzazione primaria sono parcheggi pubblici necessari per soddisfare le esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del sistema urbano. Essi sono considerati opere di urbanizzazione primaria e quindi la loro esistenza e la loro previsione in opportuno raggio di accessibilità e quantità sono prefissate dal D.M. n. 1444 del 02.04.1968;

Nell'aggregato urbano esistente e nei Piani Urbanistici di previsione i parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) sono individuati negli elaborati grafici del piano.

I parcheggi di tipo (P2) sono parcheggi privati di uso pubblico, negli insediamenti a prevalente carattere direzionale, terziario, turistico e commerciale, in conformità al comma 2 dell'art. 5 del D.M. n. 1444 del 02.04.1968 vanno reperiti ai margini dei lotti in forma non frammentata, di facile accesso, fruibilità ed utilizzo; tali parcheggi sono in aggiunta ai parcheggi privati (P3) e vanno ceduti in uso gratuito al Comune prima del rilascio del certificato di agibilità / abitabilità ed in quantità pari a:

- 40 mq ogni 100 mq di "Se" per nuovi insediamenti, parti in ampliamento, demolizione e ricostruzione ;
- 20 mq ogni 100 mq di "Se" per interventi di ristrutturazione;
- in ragione di quanto previsto dalle "Direttive regionali di urbanistica commerciale".

I parcheggi annessi agli edifici (P3) sono parcheggi privati, la quantità viene fissata dall'art. 41 sexies della legge n. 1150/42 e dalla legge n. 122 del 24.03.1989 nel testo vigente, in rapporto ai diversi usi del territorio:

- 30 mq ogni 100 mq di “Se” per gli edifici residenziali, (nuove costruzioni, parti in ampliamento, demolizione e ricostruzione);
- 25 mq ogni 100 mq di “Se” commerciale, turistico, direzionale, artigianato di servizio.

ART. 10.5 - St - SUPERFICIE TERRITORIALE

Per superficie territoriale, sulla quale applicare l'indice di utilizzazione territoriale (Ut), si intende un'area, non inferiore alla superficie minima di intervento, o comunque individuata graficamente nelle tavole dello strumento urbanistico, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria, oltre ad eventuali aree di rispetto od aree destinate ad opere di urbanizzazione generale a servizio dell'area stessa. La superficie territoriale, comunque va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità primaria prevista dallo strumento urbanistico e al lordo delle strade esistenti, o previste, interne all'area ed a diretto servizio degli insediamenti interessati, come pure delle altre destinate alle opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

La superficie territoriale è espressa in mq.

ART. 10.6 - Sf - SUPERFICIE FONDIARIA

Per superficie fondiaria, sulla quale applicare l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf), si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale (St), deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2) ed altre eventuali superfici, come previsto nel punto 1), non direttamente utilizzabili ai fini del processo edilizio. In pratica si individua come la superficie circoscritta dalle opere di recinzione o dai confini di proprietà e corrispondente al lotto da asservire alla costruzione che non può essere inferiore al minimo se stabilito nel piano urbanistico.

La superficie fondiaria si esprime in mq.

ART.10.7 - Se - SUPERFICIE EDIFICABILE

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori ed entro terra, misurata sul perimetro esterno del pavimento, compresa la posizione orizzontale dei muri, scale, vani ascensori, con esclusione di:

- porticati nei limiti del 20% dell'area occupata dal fabbricato;
- delle logge e balconi aperti anche se chiusi su tre lati e coperti, delle scale aperte;
- i locali a piano terra purché di altezza non superiore a mt. 2,40 o, in alternativa, quelli interrati, anche se parzialmente (purché l'altezza media delle pareti fuori terra, da misurarsi dalla linea di sistemazione esterna del terreno o del marciapiede all'intradosso del solaio, sia inferiore a mt. 2,40), ed a condizione che siano destinati (come pertinenze) a ripostigli, cantine, garages e simili, entro il limite di superficie utile abitabile residenziale e/o a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica ecc.).
- dei vani ascensore delle dimensioni minime previste dalle norme in vigore;
- sottotetti non computabili secondo le norme del presente regolamento.

La superficie edificabile (Se) calcolata per i corrispondenti tipi edilizi e divisa per la superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria ($Se/Sf < Uf$).

ART. 10.8 - Dt - DENSITA' TERRITORIALE

Esprime il rapporto fra la superficie edificabile e la superficie territoriale .

La Dt si esprime in MQ/MQ.

ART.10.9 - Ao - AREA OCCUPATA

E' la superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro; essa risulta individuata dalla proiezione ortogonale sul piano di campagna di tutte le parti fuori terra dell'edificio (murature perimetrali anche interrato, balconi, sporti di gronda, pensiline, aggetti e simili).

L'area occupata (Ao) serve per controllare i rapporti tra spazio costruito, aree asservite e aree libere e, quindi, per verificare la rispondenza del progetto o del manufatto realizzato all'indice di utilizzazione del suolo (Us).

ART. 10.10 - Si - SUPERFICIE D'INVILUPPO

E' la superficie individuata mediante l'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti l'area occupata dalla costruzione, o dal loro prolungamento (area risultante dai "fili fissi").

La superficie d'inviluppo (Si) serve per posizionare l'edificio, entro i limiti delle distanze di piano, e per verificare in tal senso la rispondenza tra progetto e realizzato.

ART. 10.11 - Ai - AREA INSEDIABILE

E' l'area risultante dalla superficie di inviluppo (Si) ampliata nel suo perimetro per una larghezza di mt. 2,50 oppure 7,00 su ciascun lato, a seconda che trattasi, rispettivamente, di manufatti edilizi privati o di edifici pubblici, purché, non in violazione delle distanze e/o distacchi minimi di piano. L'area insediabile (Ai) serve per consentire la più idonea dislocazione dell'edificio, in corso d'opera, senza la necessità delle varianti di ubicazione.

ART.10.12 - Uf - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

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

ART.10.13 - Us - INDICE DI UTILIZZAZIONE DEL SUOLO

Esprime il rapporto tra area occupata dalla costruzione (A_o) e la superficie fondiaria di pertinenza (S_f), o, comunque impegnata ai fini plano-volumetrici per la costruzione stessa.

ART.10.14 - I_f INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

Esprime il volume massimo lordo di costruzione (V , espresso in mc) realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

ART.10.15 - V - VOLUME EDIFICABILE

E' il volume calcolato moltiplicando la S_e , così come determinata nel precedente punto 4, per l'altezza lorda dei relativi piani, misurata dal pavimento all'estradosso del solaio sovrastante, per i piani normali, e all'intradosso del solaio di copertura, per l'ultimo piano abitabile.

ART.10.16 - S_{ua} - SUPERFICIE UTILE ABITABILE

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

ART. 10.17 - S_{usa} - SUPERFICIE UTILE DI SERVIZI ED ACCESSORI

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

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

ART.10.18 - P - NUMERO DI PIANI

E' il numero dei piani abitabili o agibili che contribuiscono a determinare la superficie edificabile, così come definita nel precedente punto 4.

ART.10.19 - **H** - ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE

E' la lunghezza del segmento appartenente a una retta verticale e avente per estremi inferiore e superiore rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano di sistemazione esterna dell'edificio e:

- a) il piano orizzontale dell'intradosso del solaio di copertura o dell'ultimo piano abitabile, nel caso di copertura orizzontale anche se con parapetto purché, avente altezza inferiore a mt. 1,20;
- b) la parte superiore del parapetto nel caso che lo stesso abbia altezza superiore a mt. 1,20. In questo caso l'altezza così calcolata sarà decurtata di mt. 1,20;
- c) le quote di imposta del tetto (punto di incontro delle rette di sostegno del piano di facciata e del piano di falda), nel caso che queste siano poste a quota superiore all'estradosso di copertura dell'ultimo piano abitabile e le falde abbiano una pendenza inferiore al 35%;
- d) il punto medio della falda del tetto (metà lunghezza presa dall'imposta del tetto) nel caso di pendenza superiore al 35%.

Nel caso di sistemazione esterna inclinata, ad ogni quota della stessa corrisponde una specifica altezza e pertanto l'edificio presenta altezze variabili in funzione della quota di sistemazione esterna dell'edificio. Se il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile è inclinato, o se il piano stesso è a ritiro, ad ogni piano di intradosso orizzontale "reale o virtuale" corrisponde un piano verticale, parallelo alla fronte della costruzione, e la costruzione stessa presenta, quindi, altezza variabile in funzione dell'arretramento della fronte.

ART.10.20 - **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 dal ciglio stradale e si misurano a partire dal filo del fabbricato o, nel caso di volumi aggettanti (bow-window o balconi chiusi), dalla proiezione orizzontale dei medesimi.

Nelle nuove costruzioni, ai fini della determinazione delle distanze dai confini di proprietà private, gli aggetti dei balconi aperti, delle logge e delle scale esterne aperte, non possono superare 1/3 della distanza minima fissata dallo strumento urbanistico, nella specifica zona di intervento, tra l'edificio e gli stessi confini di proprietà.

Nel caso di interventi su costruzioni esistenti, qualora la distanza tra l'edificio e i confini di proprietà sia inferiore al minimo fissato dallo strumento urbanistico, per la realizzazione degli aggetti valgono le stesse limitazioni, fermo restando il rispetto delle norme in materia dettate dal codice civile.

ART.10.21 - **VI** - VISUALE LIBERA

Esprime il rapporto minimo mt/mt, ammissibile tra il distacco delle varie fronti dei fabbricati dai confini di proprietà, dai cigli stradali e dai confini urbanistici e l'altezza delle fronti stesse.

ART.10.22 - Sc - SUPERFICIE COPERTA

La superficie coperta degli edifici, espressa in metri quadrati, è data dalla massima proiezione orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali, comprese quelle dei piani parzialmente o totalmente interrati, escluse le parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e simili.

ART.10.23 - Q - RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile, in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria.

ART.10.24 - LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI

E' la più lunga proiezione di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

ART.10.25 - ALLINEAMENTO

E' la linea lungo la quale deve sorgere l'edificazione.

Tale linea di edificazione è obbligatoria nel caso che ciò sia previsto dalle norme e dai grafici dello strumento urbanistico generale o attuativo, è facoltativa, e rappresenta quindi il massimo avanzamento dell'edificio rispetto allo spazio al quale ci si riferisce (strada, piazza, ecc.), nel caso di nessuna indicazione in merito.

In questo secondo caso l'allineamento sul fronte strada, piazza, ecc., è rappresentato dalla linea di edificazione esistente ed è determinato secondo specifici casi dal:

- a) prolungamento sul lotto da edificare, della parete, prospettante tali spazi, di edifici esistenti sul lotto adiacente quello dove deve sorgere l'edificio;
- b) congiungimento dei due punti più avanzati degli edifici esistenti sullo stesso lato del lotto da edificare.

In ogni caso, comunque, la distanza minima del nuovo edificio dalla strada, piazza, ecc., non può essere inferiore a quella fissata dallo strumento urbanistico o attuativo vigente.

ART.10.26 - SPAZI INTERNI DI EDIFICI

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro delle aree medesime e che hanno distanze tra pareti frontistanti inferiori a quelle ammesse dagli strumenti urbanistici vigenti. Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) Patio - Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4,00;

- b) Cortile - Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt. 8,00 e la superficie del pavimento superiore ad $\frac{1}{4}$ di quella delle pareti che lo circondano; nel caso di pareti arretrate il calcolo deve essere esteso al piano verticale corrispondente alle pareti stesse;
- c) Chiostrina - Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore ad $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiori a mt. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 4,00.

ART.10.27 - INDICE DI PIANTUMAZIONE

Indica il numero di piante a medio fusto prescritte, per ogni unità di superficie, nelle singole zone o comparti, con l'eventuale specificazione di essenze.

ART.10.28 - DESTINAZIONI D'USO

Per destinazione d'uso si intende la funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione.

ART.10.29 - C - COMPARTO DI ATTUAZIONE

Per comparto di attuazione si intende l'unità di intervento urbanistico corrispondente alla superficie territoriale di un ambito soggetto ad intervento urbanistico unitario.

ART.10.30 - **Sm** - SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO

Superficie minima richiesta dalle norme di zona per la superficie fondiaria di ogni intervento edilizio diretto o per la superficie territoriale di ogni intervento urbanistico unitario.

ART. 10.31 - **Ut** - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie edificabile dei fabbricati (Se) e la superficie territoriale (St).

L'Ut è espresso in mq./mq.

ART.10.32 - **Cu** - CARICO URBANISTICO

Per carico urbanistico si intende l'impegno complessivamente indotto, sul sistema delle infrastrutture e dei servizi, da parte delle attività insediate o da insediare.

ART.10.33 - **Ci** - CAPACITA' INSEDIATIVA

Per capacità insediativa si intende la superficie edificabile, complessivamente realizzabile, all'interno di un comparto di attuazione o nell'ambito di un singolo lotto. Nel caso delle zone residenziali può anche essere misurata in abitanti insediabili, e nel caso di zone produttive, in addetti insediabili.

ART.10.34 - Ui - UNITA' IMMOBILIARE

Si intende per unità immobiliare la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere a specifiche funzioni (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, ecc.).

ART.10.35 - Unf - UNITA' FONDIARIA

Si intende per unità fondiaria l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari, configurantesi, dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale, come immobile a sé stante, anche se costruito in aderenza.

ART.11 - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

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

a)- nelle zone residenziali sono consentite solo le destinazioni d'uso che risultano indicate dalle norme di zona ;

b)- in tutto il territorio comunale sono vietati in linea generale, depositi di rottami (eventuali autorizzazioni possono essere rilasciate previa autorizzazione del Consiglio Comunale);

c)- previo presentazione di relazione tecnica asseverata, che ne constati la fatiscenza e la precarietà statica, gli edifici esistenti nelle varie zone del P.R.E., ad eccezione di quelli su cui gravano vincoli preposti all'espropriazione e/o ricadenti nei piani di recupero (Zona "A") o con vincoli di conservazione, aventi una superficie edificabile complessiva superiore a quella consentita dall'applicazione degli indici di zona, possono conservare la superficie edificabile complessiva preesistente, anche in caso di demolizione e ricostruzione a condizione che le sagome, i profili, e gli ingombri a terreno siano contenuti nell'ambito di quelli preesistenti. Qualora le distanze dai confini e dai fabbricati siano inferiori a quelle delle presenti norme tecniche di attuazione, le pareti che si affacciano su detti fronti devono essere cieche. Nel caso in cui siano rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati previsti dalle norme, ovvero, si renda necessario reperire spazi di uso pubblico ivi compreso l'allargamento di strade, fermo restando il mantenimento delle superfici edificabili, e' possibile la modificazione delle sagome e degli ingombri a terra, a condizione che l'altezza massima sia contenuta nei limiti di quella prevista per la sottozona .

Quando si tratti di edifici preesistenti aventi una destinazione non residenziale con altezza maggiore di 6 mt., la superficie edificabile complessiva realizzabile verrà desunta in base alla sagoma suddivisa in piani aventi un'altezza totale (utile + solaio) di almeno 3,00 mt.;

d)- le aree sulle quali insistono costruzioni, legittimamente realizzate prima dell'adozione del P.R.G. ovvero sanate ai sensi della legge 47/85 e DM n. 724/94 possono essere, eventualmente, frazionate purché i nuovi lotti, assegnati alle costruzioni preesistenti, siano tali da rispettare le prescrizioni contenute nelle presenti norme, in particolare per quanto riguarda gli indici urbanistici ed edilizi ;

e)- qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare una superficie complessiva fuori terra maggiore di quella realizzabile sullo stesso terreno supposto pianeggiante.

f)- ai fini del computo della superficie edificabile complessiva realizzabile in applicazione degli indici di zona, si deve tener conto della superficie calcolata ai sensi dell'art. 10.7 (superficie edificabile -Se-) delle presenti norme;

g)- tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati nel rispetto del D.M. 11.03.98 il quale prescrive indagini geologiche e geotecniche di dettaglio prima di ogni nuova edificazione. All'interno delle aree esondabili non è possibile alcun intervento, mentre gli insediamenti previsti in prossimità di aste fluviali (Ruote Fino, Cancelli e Flavignano) debbono essere dotati di apposite verifiche idrauliche finalizzate ad eliminare eventuali pericoli di esondazione. Si richiama inoltre la Delibera del Consiglio Regionale d'Abruzzo n. 140/16 del 30.11.1999 pubblicata sul BURA in data 22.09.2000, con la quale sono state emanate le norme di attuazione del piano straordinario diretto a rimuovere le situazioni a più alto rischio, ed è stato, tra l'altro, individuato e perimetrato parte del territorio comunale come area soggetta a rischio idraulico;

h)- in riferimento alla L. 1766/27, L.R. 25/88 e s.m.i. sono da presumere civici tutti i beni territoriali che all'impianto N.C.T. figurano allibrati al Comune direttamente o contestati come concedente, direttario, livellario o altro, salvo prova contraria.

ART. 12. - DEROGHE

I poteri previsti dall'art. 41 quater della legge 17 agosto 1942, n.1150 nel testo vigente, sono esercitati dal Sindaco con le procedure e nei limiti stabiliti dal presente articolo .

La deroga può avere ad oggetto soltanto opere ed impianti pubblici o di interesse pubblico, esclusi, comunque, gli alberghi ed edifici di uso pubblico a carattere residenziale, salvo il disposto del secondo, terzo e quarto comma dell'art.81 del D.P.R. 24.07.77', n. 616; essa può riguardare esclusivamente i limiti di altezza, i rapporti di copertura, i distacchi dai confini e tra edifici. Salvo il disposto del citato art.81 D.P.R. 24.07.1977 n.616, nel caso di edifici e di impianti di proprietà pubblica sono derogabili anche i rapporti di edificabilità, fermi restando i perimetri degli spazi ad essi riservati negli strumenti urbanistici. Entro 30 giorni dall'istanza, il Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Edilizia ed Urbanistica, delibera in merito nel caso in cui la deroga è ritenuta ammissibile. Il Sindaco, nei 10 giorni successivi, richiede il nulla osta del Consiglio Provinciale nonché, ove occorra del Presidente della Giunta Regionale e della Soprintendenza ai beni storici, artistici ed archeologici, che devono essere resi nel termine di 60 giorni; il Sindaco definisce la questione nei 30 giorni successivi.

PARTE IV

PREVISIONI E VINCOLI DEL P.R.E.

DISTINZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLE PRESENTI NORME

Ai fini dell'applicazione delle seguenti norme, il territorio Comunale viene così suddiviso :

ART. 13 - ZONA "A " - INSEDIAMENTI DI ANTICA FORMAZIONE (CENTRO STORICO).

ART. 14 - ZONA "B" - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO TOTALMENTE EDIFICATE E/O URBANIZZATE.

ART. 15 - ZONA "C" - AREE RESIDENZIALI DI NUOVA EDIFICAZIONE DA DESTINARE ALL'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP) ED ESPANSIONE RESIDENZIALE.

ART. 16 - ZONA "D" - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI, DIREZIONALE E CONNESSE CON L'AGRICOLTURA.

ART. 17 - ZONA "E" - TERRITORIO AGRICOLO - PRODUTTIVO

ART. 18 - ZONA "F": AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE.

ART. 19 - VIABILITA' E PARCHEGGI.

ART. 20 - AREE DI RISPETTO STRADALE.

ART. 21 - VERDE DI RISPETTO.

ART. 22 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE.

ART. 23 - TUTELA DELLE ZONE D'ACQUA E BOSCHI.

ART. 24 – VINCOLO ARCHEOLOGICO.

ART. 24 – NORMA TRANSITORIA. .

Tutte le zone sono suddivise in sottozone e sono indicate nelle planimetrie del P.R.E. mediante differenti campiture.

ART.13 - ZONA “A” - INSEDIAMENTI DI ANTICA FORMAZIONE

Negli elaborati del P.R.E le zone sono state individuate con apposita perimetrazione ed interessa l'Antico Nucleo del centro capoluogo.

Considerato il disposto dell'art. 12 comma 3° della L.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni, il P.R.E., all'interno della perimetrazione anzidetta, ha valore di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, art. 27 L.R. n. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni.

Ai sensi dell'art. 27 comma 1° e comma 3° della Legge n. 457/78, la perimetrazione di cui sopra ha valore di individuazione delle zone ove, per le condizioni di degrado (Art. 28 L.R. n. 18/83), si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché di “ambito e/o area” per la quale il rilascio della concessione subordinato alla formazione di un Piano di Recupero. Determinandosi, quindi, una coincidenza tra zona di degrado e ambiti di intervento, il P.R.E. contiene, per le zone definite la individuazione delle unita' minime di intervento e le relative prescrizioni e previsioni configurandosi quindi come Piano di Recupero (art.27 L.R. 18/83) .

ART. 13.1 - NORME DI ESECUZIONE

Le norme di procedura, in generale, sono dettate dal Regolamento Edilizio che e' parte integrante delle presenti norme (art.29 L.R. 18/83) mentre le tipologie ed i criteri di intervento, sulla base dei riferimenti e delle indicazioni degli elaborati grafici del P.R.E, fanno parte del presente capitolo.

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

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

Sono comunque da escludersi e da eliminarsi:

a) - attività di commercio all'ingrosso di ogni genere

b) - depositi e negozi necessitanti di mezzi di trasporto pesanti.

c) - sono tassativamente escluse le attività di allevamento, anche ad uso domestico, quali stalle, scuderie, porcilaie, pollai ecc. ed ogni altra simile attività nei casi in cui risulti contrasto con il carattere residenziale della zona.

ART. 13.2 - CRITERI DI INTERVENTO E LORO APPLICAZIONE

Per quanto attiene i criteri di intervento, in considerazione del periodo di validità del P.R.E (dieci anni), l'attuazione delle previsioni all'interno della zona perimetrata, avviene per unità minima di intervento cioè per singole unità immobiliari (alloggio, bottega, laboratorio, ecc..) o più unità immobiliari costituenti un organismo edilizio unitario e secondo le seguenti metodologie e/o metodi di intervento :

A - MANUTENZIONE;

B - RISTRUTTURAZIONE;

C - RISANAMENTO;

D - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE;

E - COMPLETAMENTO FUNZIONALE;

F - RESTAURO CONSERVATIVO.

A) – MANUTENZIONE

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

Gli interventi ammessi sono:

A1)- Lavori di manutenzione ordinaria;

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

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

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

Gli impianti tecnologici presi in considerazione sono: impianti idraulici, di riscaldamento, elettrici, di ventilazione e di gas.

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

- riparazioni e rifacimento pavimentazioni e pavimenti;

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

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

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

A2) Lavori di straordinaria manutenzione

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

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

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

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

B) – RISTRUTTURAZIONE

Riguarda gli edifici opportunamente individuati nelle planimetrie del P.R.E ed e' volto alla restituzione della funzionalità tipologica degli edifici, all'adeguamento igienico sanitario ed alla riorganizzazione distributiva dell'organismo stesso.

Gli interventi ammessi sono:

B1) Ristrutturazione di tipo "A"

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

Non si considera aumento di volume l'intervento tendente all'adeguamento delle altezze dei vani effettivamente abitati, a quelli minimi di legge purché si mantenga inalterata la superficie utile. Nell'ambito degli interventi è compresa la demolizione di superfetazioni anche se a suo tempo autorizzate. Sono altresì da considerarsi come interventi di ristrutturazione di tipo "A" gli interventi che propongono la conservazione delle unità minime di intervento mantenendo le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali, migliorando tuttavia la funzionalità complessiva anche attraverso la riorganizzazione distributiva e la fusione o la scissione di unità immobiliari. Al fine di adeguare i rapporti di illuminazione e ventilazione dei vani sia alle norme in materia sia alle nuove distribuzioni interna degli edifici, è ammessa l'apertura, la chiusura e l'adeguamento di porte e finestre e di conseguenza la modifica di prospetti e facciate. Sono ammessi, inoltre, interventi per il rifacimento delle coperture finalizzate al miglioramento e alla razionalizzazione delle stesse, modificandone anche la forma geometrica e la sagoma, senza aumenti di volumi e senza modificare la destinazione d'uso degli ambienti sottotetto.

Nella categoria in esame sono compresi i lavori di consolidamento e risanamento delle strutture portanti, verticali e orizzontali, fatiscenti o instabili, senza alterazione delle quote (se non nei casi previsti di adeguamento igienico) e delle dimensioni originarie. Sono ammessi i lavori per il consolidamento di fondazioni attraverso sottofondazioni o iniezioni di cemento ecc..

C – RISANAMENTO

Riguarda gli edifici opportunamente individuati nelle planimetrie del P.R.E. volto al risanamento strutturale, igienico e tipologico ed al conferimento di standards edilizi adeguati. Gli interventi ammessi sono:

C1) Ristrutturazione di tipo "B"

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

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

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

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

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

D - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Riguarda gli edifici opportunamente individuati nelle planimetrie del P.R.E. ed è volto alla esecuzione di nuovi organismi edili surroganti da quelli completamente fatiscenti o crollati

anche parzialmente, alla demolizione di strutture impeditive della valorizzazione dei centri abitati e di innovazione urbana.

Gli interventi previsti sono :

D1) - Demolizioni

Si intende la demolizione totale dei fabbricati appositamente individuati sulle tavole di progetto del P.R.E.

La demolizione può essere anche finalizzata all'ottenimento della disponibilità, di aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione in funzione della ristrutturazione urbanistica. L'esecuzione dei lavori subordinata al rilascio della Concessione Edilizia da richiedersi nei modi previsti, allegando alla domanda accurata ed idonea documentazione fotografica. Potrà essere tuttavia consentita la demolizione di singoli o più edifici, non individuati sulle tavole del P.R.E., nel caso che la struttura sia di accertata inidoneità statica e non sia possibile nessun intervento, tecnicamente valido, di consolidamento e ristrutturazione. In tal caso alla domanda di Concessione Edilizia dovrà essere allegata una relazione redatta da un tecnico abilitato, in forma giurata, attestante l'inidoneità statica. Non sarà ammessa la ricostruzione se non nelle modalità e nei limiti specificati nel successivo paragrafo. Non potrà procedersi all'esame dell'istanza se non corredata da una relazione dell'ufficio tecnico comunale di accertamento e verifica dello stato di fatto sulla base di sopralluoghi e della relazione predisposta dal tecnico incaricato di cui sopra .

D2) Ricostruzione

I lavori di ricostruzione sono eseguibili previo rilascio di Concessione Edilizia da richiedersi nei modi previsti, allegando alla domanda accurata ed idonea documentazione fotografica .

Riguarda sia gli edifici fatiscenti o crollati, anche parzialmente, individuati nelle planimetrie del P.R.E. con apposita campitura, sia gli edifici giudicati inidonei ai sensi e nei modi del paragrafo precedente.

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

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

Nella ricostruzione, nei limiti e nel rispetto di quanto sopra detto, devono essere previste quelle opere che permettono l'adeguamento agli standards edilizi ed igienici attuali. All'uopo possono essere usati anche materiali diversi dai tradizionali per le strutture sia di fondazione che in elevazione (strutture orizzontali e verticali).

E) COMPLETAMENTO FUNZIONALE

Riguarda edifici, sopraelevazioni e/o ampliamenti incompiuti, opportunamente individuati nelle planimetrie del P.R.E.. I lavori devono essere finalizzati alla ultimazione di tutte le finiture esterne e della sistemazione a terra, e di tutti i lavori interni, comprese le rifiniture.

Gli interventi previsti sono :

E1) Completamento funzionale:

Qualora non si dispone di un progetto approvato le categorie di lavoro necessarie all'ultimazione dovranno essere opportunamente approvate dal Comune, nel rispetto delle

leggi vigenti, previa presentazione del progetto di ultimazione, nei modi previsti, corredato da accurata ed idonea documentazione fotografica. I casi riscontrabili sul territorio sono :

- a) edifici in condizioni statiche ed igieniche precarie con sopraelevazione e/o ampliamento incompiuto;
- b) edifici in condizioni statiche ed igieniche buone con sopraelevazione e/o ampliamento incompiuto.

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

Gli interventi ammessi, come precedentemente definiti, sono:

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

Gli interventi potranno essere eseguiti previa richiesta di Concessione o di Autorizzazione , a seconda delle categorie di lavoro previste, nei modi stabiliti allegando alla domanda accurata ed idonea documentazione fotografica.

E’ consentito un aumento di volume per i fabbricati, o porzioni di essi, esistenti alla data di adozione del presente P.R.E. nella misura del:

- 100% per un solo piano fuori terra;
- 50% per due piani fuori terra.

Tale agevolazione è consentita per i soli edifici esistenti ed ultimati alla data di adozione del P.R.E. L’aumento di cubatura potrà interessare sia la sopraelevazione, non oltre il terzo piano, che l’ampliamento. Nel caso di ampliamenti per le distanze dai confini e da altri fabbricati si fa riferimento alle norme del Codice Civile. Nel caso di sopraelevazioni possono essere mantenuti gli stessi ingombri e perimetri degli edifici esistenti fermo restando che le pareti, costruite in aderenza con altri fabbricati, devono essere cieche. Le aree di pertinenza degli edifici all’interno dei singoli lotti devono essere attrezzati a giardino e/o parcheggi.

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

F - RESTAURO CONSERVATIVO

Riguarda edifici di particolare pregio artistico e storico opportunamente individuati nelle tavole del P.R.E.; gli interventi sono finalizzati alla conservazione dell’organismo edilizio anche attraverso un insieme sistematico di opere e sono eseguibili previo rilascio di Concessione Edilizia corredata di accurata documentazione fotografica , particolari costruttivi dell’esistente e relazione tecnico-storica .

Gli interventi previsti sono:

F1) Restauro conservativo

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

ART. 13.3 - NORME E PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALI

Tutti gli interventi ricadenti negli ambiti di "zone di recupero" dovranno altresì ottemperare alle sottoelencate prescrizioni :

A) Le murature esterne in mattoni a faccia vista dovranno rispettare le tipologie di esecuzione esistenti in loco (tipi di posa e di malte, profilature, piattabande, archivolti, ecc...).

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

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

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

D) Per quanto attiene altri elementi costruttivi sono vietati:

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

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

ART. 14 - ZONA “B” - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Sono zone che presentano per lo più una edificazione recente ed in atto nelle quali esistono ancora capacità edificatorie.

Esse comprendono le aree in gran parte già incluse nelle previsioni dello strumento urbanistico vigente (P.R.E.) e già dotate di opere di urbanizzazioni.

Le destinazioni d'uso consentite nella zona “B”, comprese quelle interessate dalla categoria di tutela **C1 del Piano Regionale Paesistico**, sono le seguenti:

a) - residenza, alberghi e pensioni; bar; ristoranti ed altre attrezzature di ristoro; negozi al minuto e all'ingrosso, esercizi commerciali in genere, esercizi pubblici;

b) - attrezzature private e servizi d'interesse cittadino; uffici pubblici e servizi di interesse cittadino; uffici privati (rappresentanze, studi professionali, ecc.); attrezzature private per prestazione di servizi, sedi di società, banche, assicurazioni, consorzi, ecc. ; sedi di attività culturali, sociali, assistenziali; sedi di partiti, sindacati, organizzazioni di massa, associazioni connesse con la residenza; magazzini, garages e officine a carattere artigianale ed ogni altra attività connessa con la residenza.

Da queste zone pertanto sono escluse: industrie, mattatoi, ricoveri per animali, laboratori artigianali con lavorazioni moleste.

Nelle zone interessate dalla categoria di tutela **C1 del Piano Regionale Paesistico**, le destinazioni d'uso di cui ai punti a) e b) sono consentite qualora positivamente verificate attraverso lo **studio di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art. 8 delle N.T.C. del P.R.P.**

E' consentito mutare la destinazione d'uso totale o parziale dei fabbricati esistenti, realizzati legittimamente, solo in caso di adeguamento alle destinazioni previste nel presente articolo.

Eventuali destinazioni d'uso presenti prima dell'adozione del P.R.E. in contrasto con quelle ammesse possono essere conservate purché non producono effluenti liquidi e gas nocivi, rumori ed odori molesti non compatibili in un ambiente prevalentemente residenziale.

Sono comprese nella zona aree quasi interamente edificate, con densità edilizia fondiaria relativamente modesta, con costruzioni di tipo isolato; ove si intenda conservare le caratteristiche insediative e tipologiche, sono consentiti interventi di ristrutturazione, trasformazione, ampliamento e sopraelevazione di fabbricato tramite intervento edilizio diretto oppure unitario esteso a più proprietà limitrofe quando si vuole rideterminare un nuovo organismo edilizio e particellare.

Per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, lungo le principali strade urbane deve rispettarsi l'allineamento “medio prevalente” tra “incroci successivi” e l'allineamento su fronte strada anche lungo il ciglio stradale, purché non si procuri intralcio o difficoltà alla circolazione veicolare.

Per la superficie da destinare a parcheggio all'interno dei lotti si fa esplicito richiamo a quanto previsto nelle norme urbanistiche edilizie e nella Legge 122/1989 nel testo vigente.

Le distanze tra gli edifici sono quelle previste nelle norme urbanistiche edilizie ed in particolare sono consentiti i seguenti distacchi è ammessa una distanza dai confini urbanistici relativi ad aree destinate a verde, parchi e giardini sino ad un minimo di ml. 3,00.

E' anche ammissibile la costruzione sul confine di proprietà, secondo le seguenti modalità e nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate:

- in aderenza ad edificio esistente, ma senza appoggio al muro della proprietà confinante (art. 877 C.C.);
- con comunione del muro di confine, previa richiesta al confinante, previo pagamento dell'opera e del terreno utilizzati ad esecuzione delle opere necessarie ad evitare ogni danno al vicino (art. 874 C.C.);
- con semplice innesto, al muro del confinante previo pagamento della indennità di cui all'art. 876 C.C.;
- quando vi è accordo tra i proprietari confinanti è ammessa una distanza inferiore dell'intervento dai confini di proprietà, ferme restando le distanze assolute stabilite tra i fabbricati.

In caso di eventuali discordanze tra la cartografia di P.R.E. e lo stato di fatto reale dei luoghi, fa fede il rilievo dello stato di fatto da allegarsi alla domanda di rilascio della concessione a costruire.

In tali zone il P.R.E. si attua per intervento edilizio diretto e, ove previsto, previa formazione del comparto da attuarsi con le modalità stabilite dal precedente art. 7.3 "comparti di intervento", secondo i parametri di seguito elencati.

ART. 14.1 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

L'edificazione è ammessa tramite Concessione Edilizia per ogni lotto individuato nelle planimetrie di P.R.E., secondo le sagome di massimo ingombro indicate.

L'edificazione deve avvenire secondo i seguenti indici:

- N° dei piani = DUE (2) fuori terra più piano interrato o seminterrato;
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):

- Sottozona B1 - CAPOLUOGO	Uf	=	0,8 mq/mq
- Sottozona B1 - Villa S. Romualdo	Uf	=	0,7 mq/mq
- Sottozona B2 - Capoluogo e frazioni	Uf	=	0,5 mq/mq
- Altezza massima H.max = ml. 7,50
- Distanza dai confini = ml. 5,00
- Distanza dalle strade = ml. 5,00
salvo allineamenti prevalenti preesistenti
- Distanza dai fabbricati = ml. 10,00
- Pendenza copertura = max 35%.

Indice di piantumazione obbligatoria = 1 albero di piccolo e medio fusto per ogni 100 Mq. di Sf.

La distanza tra i fabbricati può essere ridotta fino ad un minimo di ml. 6,00 quando il nuovo fabbricato, pur rispettando la distanza di ml 5,00 dai confini fronteggi edifici preesistenti realizzati con distanze minime dai confini inferiori a ml. 3, 00 secondo le norme del Codice Civile.

“Le dimensioni dei lotti edificabili e delle relative sagome di massimo ingombro indicati sulle tavole di P.R.E. hanno valore indicativo e non costituiscono vincolo per la localizzazione dei futuri interventi.

L’obbligo di rispettare sia la individuazione dei lotti che le sagome di massimo ingombro come individuati sulle tavole di P.R.E., rimane valido solo per la zona B1 capoluogo ricompresa nel perimetro della lottizzazione approvata e convenzionata di cui al successivo punto 6.2”.

ART. 14.2 - LOTTIZZAZIONE APPROVATA

Nell’ambito della zona B1 del Capoluogo sono fatte salve le previsioni del Piano di Lottizzazione convenzionata, approvata dal Consiglio Comunale nel 1978 ed in corso di completamento, relative alla individuazione dei lotti edificabili.

Rimangono, inoltre, validi tutti gli oneri ed obblighi di cui i proprietari delle aree sono assoggettati per effetto dell’atto pubblico stipulato a suo tempo con il Comune.

Nell’ambito della Lottizzazione, relativamente alle aree destinate ad opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, che hanno subito lievi modificazioni, valgono le previsioni del presente P.R.E. .

“In tale zona si applicano i parametri urbanistici ed edilizi stabiliti per le sottozone B1 - Capoluogo nel precedente punto 14.1”.

ART. 14.3 - COMPARTI DI ATTUAZIONE

Nell’ambito dei comparti di attuazione, perimetrati sulle tavole di P.R.E., l’edificazione deve avvenire secondo le destinazioni d’uso in essi previste e nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di cui all’art. 14.1.

ART. 15 - ZONA “C” (P.E.E.P.)

Aree residenziali di nuova edificazione da destinare all’edilizia economica e popolare.

Ai sensi dell’art.12 comma 4° della L.R. n° 18/83, degli artt. 1 e 4 della L. n° 67/62 e dell’art. 35 della L. n° 65/71, le previsioni del P.R.E. per queste aree hanno valore di Piani di Zona da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare. L’intervento in queste aree è affidato all’iniziativa sia pubblica che privata.

Sono consentite le seguenti destinazioni d’uso:

- residenza;
- attrezzature di servizio complementari alla residenza.

Le aree di nuova edificazione di tipo economico e popolare sono previste per il Capoluogo e per le frazioni di Villa S. Romualdo e Casabianca.

ART. 15.1 - P.E.E.P.

L’intervento in queste aree è affidato all’iniziativa sia pubblica che privata,

I lotti individuati sono riservati all’iniziativa Comunale, a privati associati in cooperative, ad imprese costruttrici con edilizia convenzionata, o società miste, pubbliche e private, nonché gli Istituti Autonomi delle case popolari (IACP).

In tale zona il P.R.E. si attua per intervento edilizio diretto, e, ove previsto, previa formazione di comparto da attuarsi secondo le modalità di cui all’art. 7.3 “comparto di intervento”, secondo i parametri di seguito elencati:

- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,8$
- altezza massima $H. =$ mt. 7,50
- distanza dai confini = max ml. 5,00
- distanza dalle strade = ml. 5,00
- pendenza copertura = max 35%
- indice di piantumazione obbligatoria = 1 albero di piccolo e medio fusto ogni 100 mq. di Sf.

ART. 16 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Riguarda le aree destinate all'insediamento di impianti ed attrezzature per l'esercizio di attività a

carattere commerciale, artigianale e industriale, nonché alle abitazioni per i custodi ovvero per i titolari delle singole attività.

Sono escluse dalla zona le industrie e le attività inquinanti di prima classe.

L'edificazione nella zona è consentita tramite intervento diretto subordinato alla stipula di una convenzione, deliberata dal Consiglio Comunale, tra Comune e proprietari delle aree interessate ed in cui vengano definiti e disciplinati i seguenti elementi:

- Le caratteristiche tipologiche dell'intervento;
- Le modalità ed i tempi di attuazione;
- L'assunzione a cura e spese, da parte del titolare della concessione a costruire, della realizzazione, di tutto o in parte, delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione e di quelli necessari per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi ai sensi degli artt. 5 e 10 della Legge 28.01.1977, n. 10;
- La cessione delle aree necessarie per il soddisfacimento degli standards urbanistici, individuate nelle planimetrie di P.R.E., ovvero il pagamento di un corrispettivo proporzionato per la loro acquisizione da parte del Comune;
- Il deposito cauzionale, in denaro o mediante polizza fidejussoria, per l'esatta o piena attuazione degli obblighi assunti;
- Le sanzioni in ordine al mancato rispetto di tutti o parte degli impegni assunti nella convenzione.

E' facoltà del Comune acquisire ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1973 , n. 865, le aree comprese nella zona, urbanizzarle direttamente e cederle a privati operatori in proprietà o concederle in diritto di superficie secondo le disposizioni contenute nel citato art. 27.

I parametri da applicare per la realizzazione degli interventi consentiti nella zona D, secondo il tipo di attività da insediare, sono i seguenti:

- a) – D 1: attività industriali e artigianali;
- b) - D2: attività commerciali;
- c) - D3: Area per deposito e lavorazione inerti e conglomerati cementizi;

Nelle zone interessate dalla categoria di tutela **C1 del Piano Regionale Paesistico**, le destinazioni d'uso di cui ai punti **a), b) e c)** sono consentite qualora positivamente verificate attraverso lo **studio di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art. 8 delle N.T.C. del P.R.P..**

“Su tali zone è consentita, per le specifiche esigenze dell'Enel e degli edifici produttivi, la costruzione delle cabine elettriche all'interno dei singoli lotti. Tali manufatti, in deroga alle distanze stabilite nelle precedenti norme, possono essere posizionati ad una distanza di ml. 1,50 dai confini e dalle strade, ed in caso di accordo tra i proprietari, a confine”.

ART. 16.1 - D1: INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE

I parametri di cui al presente articolo, e relativi alle attività D1, oltre che agli impianti prettamente industriali e artigianali ed alla installazione di apparecchiature strettamente

connesse alla funzionalità degli stabilimenti, si applicano anche agli impianti per la macellazione e lavorazione carni a carattere industriale, deposito e vendite di attrezzature e macchinari industriali, magazzini di deposito, celle frigorifero, silos, rimesse automezzi, esposizioni di prodotti derivanti dall'attività svolta, uffici.

L'edificazione si attua attraverso concessione edilizia diretta, e, dove previsto, previa formazione del comparto da attuarsi con le modalità stabilite dal precedente art. 7.3 "comparto di intervento". I parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti:

Indice di utilizzazione fondiaria $UF = 0,6 \text{ mq/mq}$

sono escluse dal calcolo dell'indice di utilizzazione fondiaria le superfici relative a locali interrati e seminterrati destinati a magazzini, deposito merci, servizi tecnologici.

- **superficie coperta** max. 60% di Sf.
- **distanza dai confini fronte strada** ml. 7,50
- **distanza dai confini di lotti contigui o di proprietà** ml 7,50
- **superficie edificabile residenziale massimo per ogni complesso produttivo** = mq. 150 (da calcolarsi nella U_f).
- **parcheggi inerenti il lotto** mq. 20/100mq di Sf.
- **indice di piantumazione obbligatoria**, = 1 albero di medio e alto fusto per ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

In deroga ai rapporti di copertura di cui sopra, possono essere realizzate delle tettoie aperte, nel limite massimo del 10% della superficie copribile, e comunque a distanza regolamentare. Tali tettoie dovranno essere destinate esclusivamente a servizio degli stabilimenti con esclusione di qualsiasi attività lavorativa.

ART. 16.2 - D2: COMMERCIALE

I parametri di cui al presente articolo si applicano alle attività commerciali e centri di esposizione; l'edificazione si attua attraverso concessione edilizia diretta, previa formazione del comparto, da attuarsi con le modalità stabilite dal precedente art. 7.3 "comparto di intervento", applicando i seguenti indici:

- **indice di utilizzazione fondiaria U_f** 0,6 mq./mq.
(sono esclusi dal calcolo dell'indice di utilizzazione fondiaria le superfici relative a locali interrati e seminterrati destinati a deposito e stoccaggio dei prodotti commercializzati nonché a servizi tecnologici.)
- **superficie coperta** max 35% di Sf.
- **numero dei piano fuori terra** = DUE (2) + 1 piano interrato o seminterrato.
- **altezza massima dei fabbricati** = mt. 8,00
- **distanza minima dai confini fronte strada** = ml. 8,00
- **distanza minima dai confini dei lotti contigui o di proprietà** = ml. 6,00
- **distanza da confini con aree private** = ml 10,00 e comunque non inferiore all'altezza del fronte del manufatto;
- **Superficie edificabile residenziale massimo per ogni fabbricato Commerciale** = mq. 150 (da calcolarsi nella U_f)
- **Parcheggi di specifica pertinenza** (esclusi quelli di servizio alla struttura – carico e scarico merci, personale etc. – e quelli a destinazione pubblica previsti da atti convenzionali con l'Amministrazione):
 - a) Uguaile alla superficie di vendita per interventi inferiori a 1000,00 mq di superficie;

- b) 1,1 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita per interventi da 1001,00 a 1500,00 mq;
- c) 2,0 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita per interventi superiori a 1500,00 mq;

- **indice di piantumazione obbligatoria** = 1 albero di medio alto fusto per ogni 100 mq. di superficie;
- accessi alla viabilità principale lontano da incroci e da punti nevralgici della viabilità nel rispetto delle norme del Codice della Strada;
- le distanze di rispetto dalla strada Provinciale, inerente l'edificazione, sono quelle stabilite nel D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modifiche ed integrazioni;

Per quanto non espressamente indicato nei parametri di cui sopra si fa riferimento alla L.R. n. 62/99 nel testo vigente.

ART. 16.3 – SOTTOZONA D3: AREA PER DEPOSITO E LAVORAZIONE INERTI E CONGLOMERATI CEMENTIZI.

Tale sottozona è destinata al deposito ed alla lavorazione degli inerti e dei conglomerati cementizi.

Pertanto oltre al deposito dei materiali inerti è consentita la installazione di macchinari e di strutture strettamente necessarie per lo svolgimento della specifica attività quali: ufficio, magazzino di deposito attrezzi, rimessa automezzi, piattaforme di appoggio per macchinari, vasche di accumulo, silos, ecc ...

In tale sottozona si applicano i seguenti indici:

- **Indice di utilizzazione fondiaria per le strutture fisse, quali:**
uffici, Magazzini, rimesse, ecc... Uf. 0,1 mq/mq
- **distanza minima dai confini delle strutture fisse** ml. = 7,50
- **distanza minima dalle strade delle strutture fisse** ml. = 7,50

La installazione dei macchinari non è soggetta ad alcuna limitazione.

ART. 17 - ZONA “E”: AGRICOLA -PRODUTTIVA

Riguarda il territorio extra-urbano del comune, destinato all’esercizio dell’attività agricola intesa non soltanto come funzione produttiva, ma come salvaguardia del sistema idro-ecologico, del paesaggio agrario e dell’equilibrio ecologico e naturale.

Nella zona sono consentite esclusivamente opere , impianti ed edifici necessari alla conduzione agricola, alla prima trasformazione dei prodotti agricoli agli allevamenti ed alla residenza. In particolare:

- a) costruzioni inerenti alla conduzione del fondo, quali abitazioni, stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole ecc... .;
- b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole singole o associate che lavorino prevalentemente prodotti propri.
- c) allevamenti industriali di bovini, equini, suini, ovini, polli, animali da pelliccia ed altri.

Nella zona l’edificazione è attuata attraverso l’intervento diretto, e la concessione a costruire è rilasciata esclusivamente ai seguenti soggetti singoli od associati:

proprietari coltivatori diretti; proprietari conduttori in economia; imprenditori agricoli a titolo principale; affittuari e mezzadri che abbiano acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell’esecuzione delle opere.

In tutte le zone agricole del territorio comunale è consentita la trasformazione e la ristrutturazione delle case coloniche, esistenti da almeno dieci anni, e non più finalizzate alla conduzione dei fondi, mantenendo ferme le tipologie primitive e l’architettura dei fabbricati, allo scopo di recuperare le vecchie abitazioni anche al turismo agricolo, consentendo la realizzazione di impianti sportivi che non costituiscano volumi fuori terra.

E’ consentito, pertanto, destinare i suddetti fabbricati a piccole attività ricettive quali bar, rosticcerie, trattorie e piccoli ristoranti, nonché ad attività per il tempo libero e per lo svago quali dancings, discoteche, balere.

E’ consentito , inoltre, la trasformazione e ristrutturazione di fabbricati rurali, abbandonati o non più necessari alla conduzione del fondo, per essere adibiti ad altri usi ai sensi dell’art. 69 della L.R. 18/83 nel testo vigente. Chiunque abbia una situazione che si configuri nel contenuto dell’art. 69 della Legge Regionale sopra richiamata, può beneficiare della seguente normativa:

- A-** per gli edifici a destinazione residenziale, al fine di consentire almeno una unità abitativa, e nel caso in cui l’attuale manufatto non lo consente è possibile un incremento una tantum del 20% di superficie edificabile esistente, alla data di adozione del piano, fino al raggiungimento di max 150,00 mq. Nel caso di piu’ unità abitative esistenti, l’incremento del 20% v`a distribuito tra le stesse fino al raggiungimento di max 150,00 mq per ogni singola unità immobiliare. La superficie eccedente puo’ essere utilizzata solo ad accessori. E’ fatto obbligo, inoltre, di assegnare al manufatto un’area di pertinenza la cui estensione deve garantire il mantenimento della cubatura dell’edificio esistente, e deve essere computata facendo riferimento all’indice 0,50 mq/mq della zona omogenea corrispondente “B2 capoluogo e frazioni” . Negli ampliamenti, conseguenti al premio di cubatura, bisogna rispettare i seguenti parametri:

- incremento una tantum + 20% di S.E.

- distanze dai confini ml 5,00
- distanze dalle strade ml 5,00
- altezza max ml 7,50
- distanza dai fabbricati ml 10,00
- pendenza della copertura max 35%
- indice di piantumazione obbligatoria = un albero di piccolo e medio fusto ogni 100 mq di Sf.

B- Per gli edifici a diversa destinazione è possibile un incremento [una tantum] del 20% della superficie edificabile esistente alla data di adozione del piano. E' fatto obbligo, inoltre, di assegnare al manufatto un'area di pertinenza la cui estensione deve garantire il mantenimento della superficie utile dell'edificio esistente, e deve essere computata facendo riferimento all'indice 0,60 mq/mq della zona omogenea corrispondente "insediamenti produttivi zona D1". Sono ammesse solo attività che non arrechino inquinamento e che non siano fonti di rumori molesti.

Negli ampliamenti, conseguenti al premio di cubatura, bisogna rispettare i seguenti parametri:

- incremento una tantum + 20% di S.E.
- distanze dai confini ml 7,50
- distanze dalle strade ml 7,50
- parcheggi inerenti il lotto mq. 20/100 ma di Sf
- indice di piantumazione obbligatoria = un albero di piccolo e medio fusto ogni 100 mq di Sf.

Per i casi di trasformazione di cui al punto "B", in zone carenti delle necessarie infrastrutture di urbanizzazione primaria, è fatto obbligo al richiedente di eseguire le opere mancanti secondo le disposizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale, in relazione alle nuove destinazioni d'uso.

Per beneficiare del contenuto dell'art. 69 della richiamata Legge regionale, le istanze di concessione devono essere corredate, oltre alla documentazione di rito, della seguente ulteriore documentazione:

- attestazione da parte del proprietario che il fabbricato rurale esistente è utilizzato o abbandonato da almeno dieci anni e che lo stesso non è piu' necessario alla conduzione del fondo;
- perizia giurata delle dimensioni dello stato di fatto del fabbricato e dello stato dei luoghi;
- dettagliata documentazione fotografica.

Per le zone agricole interessate dalla categoria di tutela **A1** del **Piano Regionale Paesistico** sono consentiti, ex novo, solo:

- interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
- interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione);

- interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo, qualora positivamente verificati attraverso lo studio di compatibilità ambientale (art. 8 N.T.C. del P.R.P.);

con esclusione di:

- interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli;
- interventi diretti alla realizzazione di residenza strettamente necessaria alla conduzione del fondo.

Per le zone agricole interessate dalla categoria di tutela **C1** del **Piano Regionale Paesistico** sono consentiti, ex novo, solo:

- interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva;
- interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo (irrigazione, strade interpoderali, impianti di elettrificazione);
- interventi diretti alla realizzazione di manufatti necessari alla conduzione del fondo;
- interventi diretti alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli;
- interventi diretti alla realizzazione di residenza strettamente necessaria alla conduzione del fondo.

ART. 17.1 - COSTRUZIONI AD USO RESIDENZIALE

L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa esclusivamente per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo; l'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza è di 0,03 metri cubi per metro quadrato e con una altezza max di mt . 7,50, con la distanza dai confini di ml. 5,00; la unità minima aziendale, ai fini del rilascio della concessione edilizia è di un ettaro e la volumetria complessiva di ogni singolo edificio residenziale non può superare 800mc..

Al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie coltivatrici definite al seguente comma 4, è consentito l'accorpamento dei fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del territorio del medesimo Comune, o di Comuni contermini.

Nel caso in cui l'applicazione dell'indice di edificabilità risultante dalle disposizioni del primo comma del presente articolo non consenta la realizzazione di un alloggio adeguato al nucleo familiare del richiedente, è ammessa una maggiorazione del volume di 80 mc. per ogni componente effettivo della famiglia fino al raggiungimento di un massimo complessivo di 800 metri cubi di residenza.

Sono considerate coltivatrici le famiglie del coltivatore diretto proprietario e del coltivatore diretto affittuario, mezzadro, colono, in forma singola o associata, in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale di cui all'art.4 della L.R. 2.3.1979 n. 12. Per l'applicazione delle disposizioni del precedente comma 3, la composizione delle famiglie dovrà essere comprovata da idonea certificazione anagrafica.

I benefici di cui al precedente comma 3 possono essere usufruiti una sola volta in ogni singola unità aziendale.

Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere oggetto di intervento di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, anche se di dimensioni superiori a quelle indicate nel precedente primo comma.

ART. 17.2 - MANUFATTI CONNESSI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo: le rimesse per attrezzi e macchinari; i ricoveri o stalle per animali domestici; le serre e gli impianti fissi di protezione dei prodotti; i silos e le altre opere di stoccaggio; gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento.

Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. La loro superficie utile non concorre alla formazione degli indici di cui al comma precedente; è consentita una superficie utile corrispondente ad un indice massimo di utilizzazione di 150 mq per ettaro, fermo restando che non può superata la dimensione di mq 600 di superficie coperta; non è soggetta a tali limiti la realizzazione di serre ancorchè realizzate con strutture fisse, e di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

In tali casi, a cessazione della specifica attività agricola, è fatto obbligo del ripristino dello stato dei luoghi. Tali manufatti devono rispettare una distanza minima dai confini di ml. 5,00 e dai fabbricati residenziali di ml. 10,00 da elevare a ml. 20,00 per i ricoveri o stalle per animali domestici.

ART. 17.3 - IMPIANTI PRODUTTIVI NEI SUOLI AGRICOLI

Nei suoli agricoli sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli ed alla produzione zootecnica, secondo le seguenti indicazioni:

- a) rapporto di copertura non superiore ad 1/4 del lotto di pertinenza dell'impianto;
- b) distacchi tra fabbricati non inferiori a metri 20;
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R. 495 del 16.12.1992 e successive modifiche ed integrazioni;
- d) distanza dai confini ml.10;
- e) parcheggi in misura non inferiore ad un ventesimo dell'area coperta;
- c) f) distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici e dalle sorgenti non di esclusiva utilizzazione del fondo, non inferiore a metri 300, da elevare a metri 500 per gli allevamenti suinicoli industriali. Tale distanza deve essere applicata solo agli impianti e manufatti edilizi destinati alla produzione zootecnica e va intesa come spazio intercorrente tra la ubicazione delle stalle e più abitazioni, dovendosi intendere per "insediamento abitativo" ai sensi della stessa norma un complesso di edifici residenziali tra loro sistematicamente collegati e sufficientemente organizzati, forniti di opere di urbanizzazione primaria;

ART. 17.4 - SOTTOZONA "E2" AGRICOLA DI RISPETTO ALL'ABITATO.

Riguardano alcune zone del territorio agricolo comunale (ubicate nel Capoluogo) ove si intende conservare e valorizzare le caratteristiche morfologiche, ambientali e naturali del paesaggio e salvaguardare altresì le zone agricole limitrofe agli agglomerati urbani.

In tali zone non è consentita l'attività edificatoria.

Eventuali edifici esistenti, quali manufatti connessi con la conduzione del fondo, in contrasto con le precedenti norme, possono conservare le eventuali dimensioni e destinazioni d'uso ed essere soggetti di manutenzione e/o ristrutturazione.

ART. 17.5 - SOTTOZONA "E3",ZONA AGRICOLA "CALANCHI" - AREA DI RILEVANTE INTERESSE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE.

Riguarda una zona del territorio agricolo comunale ubicata in c.da Colle della Morte (tav. 4.0 allegata al P.R.E.). In questa zona si intende conservare e valorizzare e salvaguardare le caratteristiche morfologiche, ambientali e naturali del paesaggio.

In tale zona l'attività edificatoria è consentita esclusivamente per residenze necessarie alla conduzione del fondo e, ferme restando le agevolazioni di cui all'art. 70 L.R. 18/83 nel testo vigente, valgono le seguenti limitazioni:

- superficie minima di intervento 50.000 mq
- indice di fabbricabilità fondiaria (residenza) = 0.015 mc/mq
- indice di fabbricabilità fondiaria (annessi)..... = 150 mq/ha
- altezza max..... = 7.50 mt
- distanza dalle strade come da D.P.R. 495/92
- parcheggi come da art. 10.4

In tale sottozona è esclusa l'applicazione dell'art. 72 della L.R. 18/83 nel testo vigente, e sono vietate le attività estrattive.

Eventuali edifici esistenti, quali manufatti connessi con la conduzione del fondo o impianti produttivi di trasformazione di prodotti agricoli o di allevamenti zootecnici, in contrasto con le presenti norme, possono conservare le eventuali dimensioni e destinazioni d'uso ed essere soggetti di manutenzione e/o ristrutturazione.

ART. 17.6 - NORMA TRANSITORIA PER LE ZONE AGRICOLE.

Per i fabbricati esistenti, ubicati nella zona, che risultino in contrasto con le disposizioni della presente normativa, sono possibili i seguenti tipi di intervento:

- a) opere di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- b) opere di restauro, ristrutturazione edilizia e risanamento igienico-statico nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dominanti degli edifici, con possibilità di ampliamento e sopraelevazione, per miglioramenti igienici e completamento dell'unità abitativa fino al raggiungimento di una superficie edificabile residenziale pari ad un massimo di 160 mq.

Nel caso in cui gli edifici esistenti, residenziali e non, ricadano nella zona di rispetto della viabilità, gli incrementi sia in sopraelevazione che in ampliamento possono essere concessi nel rispetto delle volumetrie stabilite nei precedenti art. 17.1 e 17.2 e nei limiti di cui al

precedente punto b), purché non comportino l'avanzamento del fabbricato, verso il fronte della strada, oltre il prolungamento della linea del prospetto del fabbricato esistente.

Ai fini del computo del lotto di intervento, in tutte le zone agricole e per tutti i diversi tipi di insediamento, è consentito comprendere nel calcolo della superficie dell'azienda agricola anche le aree che ricadono nella zona di rispetto cimiteriale e nelle fasce di rispetto stradale.

ART. 18 - ZONA “F” ATTREZZATURE PUBBLICHE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

ART. 18.1 - SOTTOZONA “F1” VERDE PUBBLICO

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

Nella sottozona sono ammesse le seguenti utilizzazioni:

- nucleo elementare di verde;
- parchi di quartiere;
- parchi urbani.

Nell’ambito di parchi urbani e di quartiere devono essere realizzati parcheggi nella misura di 1 mq. per ogni 10 mq. di superficie territoriale.

ART. 18.2 - SOTTOZONA “F2” VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

La sottozona è destinata alla conservazione ed alla creazione dei parchi urbani e di quartiere nonché alle attrezzature per lo svago e per il gioco. Nella sottozona sono ammesse le seguenti utilizzazioni:

- nucleo elementare di verde;
- parchi urbani;
- parchi di quartiere;
- attrezzature per il gioco dei bimbi;
- attrezzature per lo svago e piccole attività sportive;
- monumenti.

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

E’ consentito inoltre la realizzazione di costruzioni per servizi igienici e connesse con le attività di svago e con le piccole attività sportive.

L’indice di utilizzazione territoriale massimo di mq. 125 mq/ha.

Distanze dai confini = ml. 5,00

H max = mt. 4,50.

ART. 18.3 - SOTTOZONA “F3” VERDE PRIVATO

Riguarda aree private ove deve essere conservata e possibilmente incrementata l’attuale dotazione di verde e di alberature mantenendo inalterato l’esistente rapporto di copertura e salvaguardando le caratteristiche morfologiche ambientali dei luoghi.

I fabbricali esistenti possono essere oggetto di interventi di restauro, ristrutturazione, di parziale o completo rifacimento. in ogni caso è possibile incrementare la superficie edificabile complessiva degli immobili nella misura massima del 20%.

Ai progetti presentati per richiedere la concessione a costruire deve essere allegato il rilievo della sistemazione dei luoghi con l’elenco e la localizzazione delle alberature esistenti ed un

programma d'incremento e sostituzione delle alberature 1a localizzazione delle alberature esistenti ed un programma d'incremento e sostituzione delle alberature.

ART. 18.4 - SOTTOZONA "F4" ATTREZZATURE SPORTIVE

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

A Impianti scoperti:

- campi di calcio;
- campi di pallacanestro, pal lavolo , tennis, calcetto, tiro a volo, bocce ecc..

B Impianti coperti:

- palazzetto dello sport;
- palestra;
- sala polivalente;
- spogliatoi pertinenti agli impianti scoperti;
- bcciodromo;
- piscina.

il piano si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60 \text{mq./mq.}$
- superficie coperta Max 40% di Sf.
- distanza dai confini ml. 5,00
- stanza dalle strade ml. 5,00
- parcheggi pubblici $\text{mq.}20/100\text{mq. di Sf.}$
- indice di piantumazione obbligatorio = 1 albero di medio o alto fusto per ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

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

ART. 18.5 - SOTTOZONA "F5" ATTREZZATURE PUBBLICHE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Le aree incluse in questa sottozona sono destinate ad attrezzature di servizio a livello locale, generale e territoriale. Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- impianti annonari (mercati coperti magazzini generali, mattatoi, foro boario);
- pubblica amministrazione e vigilanza;
- attrezzature sanitarie, sociali ed assistenziali (poliambulatori, ambulatori specializzati, distretti sanitari, centri sociali, centri assistenziali, asili nido, ecc...);
- attrezzature culturali e spirituali (chiese, edifici per il culto, biblioteche, centri culturali , musei ecc...)
- attrezzature per lo svago ed il tempo libero (cinema, teatri, palestre);

- impianti tecnologici urbani;

il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- indice di utilizzazione fondiaria = 0,8 mq/mq.
- distanze dai confini = ml. 5,00
- distanza dalle strade = ml. 5,00
- parcheggi pubblici = mq. 20/100mq di Sf.
- Altezza massima = ml. 10,50

ART. 18.6 - SOTTOZONA “F6” ATTREZZATURE SCOLASTICHE

Tali zone sono destinate alle attrezzature per l’istruzione, superiore e dell’obbligo, (licei, istituti professionali, ecc.) nonché a scuole materne ed asili nido.

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

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

- indice di utilizzazione fondiaria U_f = 0,8 mq/mq.
- distanze dai confini = ml. 5,00
- distanze dalle strade = ml. 5,00
- parcheggi pubblici mq 20/300 mq di Sf
- altezza massima H_{max} = mt.10,50

ART. 18.7 - SOTTOZONA “F7” TURISTICA ALBERGHIERA

Nella sottozona sono consentite esclusivamente le seguenti destinazioni d’uso:

- alberghi e pensioni;
- locali di ristoro, bar e ristoranti;
- locali di ristoro, sale da gioco, discoteche;
- attrezzature culturali;
- sale di conferenze, di spettacolo;
- attrezzature sportive all’aperto e al coperto.

Le suddette destinazioni, nelle zone interessate dalla categoria di tutela C1 del P.R.P., sono consentite qualora positivamente verificate attraverso lo studio di compatibilità ambientale (art. 8 N.T.C. del PRP).

L’edificazione nella sottozona si attua per intervento edilizio diretto, previa formazione del comparto con le modalità stabilite dal precedente art. 7.3, applicando i seguenti indici:

- indice di utilizzazione fondiaria U_f = 0,5 mq/mq

(la superficie edificabile dei locali interrati o seminterrati comunque destinati sono esclusi dal computo dell’utilizzazione fondiaria)

- altezza massima $max = 8,50$
- Distanza dai confini e dalle strade = ml.10,00
- Superficie coperta $max = 30\%$ di Sf.
- parcheggi privati = mq. 20/100mq di Se
- parcheggi pubblici = mq. 30/100mq di Se

- indice di piantumazione obbligatoria 1 albero di alto - medio fusto per ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

I singoli fabbricati e le sistemazioni esterne devono essere proiettati in modo tale da rispettare le caratteristiche morfologiche del terreno e da valorizzare l'ambiente naturale in cui devono essere

realizzati impedendo sbancamenti eccessivi ed ingiustificati.

ART. 18.8 - SOTTOZONA "F8" AREE DI SERVIZIO

Nella sottozona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- impianti di distribuzione e deposito di carburanti liquidi e gassosi;
- impianti di lavaggio e manutenzione auto;
- piccoli manufatti per la vendita di ricambi auto.

L'edificazione nella sottozona si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici

- indice di utilizzazione fondiario per le strutture costituenti volumi chiusi = 0,10 mq/mq
- altezza massima $H_{max} = mt. 5,00$
- distanza dai confini = mi. 10,00
- parcheggi 20mq/100mq di 3f.

indice di piantumazione obbligatoria 1 albero di alto - medio fusto per ogni 100 mq. di Sf.

ART. 18.9 - SOTTOZONA "F9" ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

Tale sottozona è destinata alla installazione e gestione di impianti di depurazione, serbatoi idrici, cabine e impianti di captazione o di sollevamento, impianti tecnologici quali cabine e centrali ENEL, centrali SIP ecc. . . .

E' fatto obbligo di creare, a margine delle aree di pertinenza di tali impianti delle barriere di verde alberato al fine di attenuare l'impatto ambientale.

"Relativamente alle reti distributive dell'energia elettrica, delle comunicazioni telefoniche, televisive del gas, dell'acqua (potabile e per uso irriguo), per le esigenze strettamente connesse con i programmi di potenziamento e di ammodernamento di tali reti distributive da parte delle aziende erogatrici (Enel, Sip, Società del gas, Rai, Consorzi di bonifica, Acquedotti) è consentito, nell'ambito di tutto il territorio Comunale, previo assenso del Consiglio Comunale ed autorizzazione o concessione del Sindaco, la costruzione di: Linee distributive a rete, cabine, camere di decompressione, centraline, serbatoi di accumulo, antenne e tralicci"

Per le zone interessate dalla categoria di tutela **A1** del **Piano Regionale Paesistico** sono consentiti solo:

- elettrodotti, metanodotti, acquedotti, tralicci, antenne e impianti idroelettrici, qualora positivamente verificate attraverso lo studio di compatibilità ambientale (art. 8 N.T.C. del PRP).;

con esclusione di:

- impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, centrali elettriche, impianti di captazione;
- strade, ferrovie, porti ed aeroporti.

- Per le zone destinate ad attrezzature tecnologiche ed interessate dalla categoria di tutela **C1** del **Piano Regionale Paesistico** sono consentiti, qualora positivamente verificate attraverso lo studio di compatibilità ambientale (art. 8 N.T.C. del PRP), solo:
 - impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, centrali elettriche, impianti di captazione;
 - strade, ferrovie, porti ed aeroporti;
- con esclusione di:
- elettrodotti, metanodotti, acquedotti, tralicci e antenne, impianti di telecomunicazione e impianti idroelettrici;

ART. 19 - VIABILITA' E PARCHEGGI

ART. 19.1 - VIABILITA'

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

Le strade sono così classificate:

- a) autostrade: sono solo attraverso stazioni e svincoli attrezzati. Deve, comunque, essere garantita la continuità della viabilità d'altro tipo mediante apposite opere stradali;
- b) strade principali con funzione prevalentemente intercomunale: sono accessibili entro l'abitato solo attraverso le immissioni indicate nella planimetria di P.R.E. fuori dell'abitato possono essere previste nuove immissioni, debitamente controllate ad una distanza reciproca minima di 100 mt.; la larghezza della carreggiata viaria deve essere compresa tra mt. 6 e mt. 9; lungo tali strade la sosta non è consentita tranne che in appositi spazi attrezzati;
- c) strade urbane con funzione di distribuzione del traffico cittadino: sono accessibili mediante immissioni dalle strade locali per le quali sussiste l'obbligo di dare la precedenza; la larghezza della carreggiata viaria deve essere compresa tra mt. 6 e mt. 9;
- d) strade locali con funzione di distribuzione capillare del traffico urbano: possono essere anche a fondo cieco e la larghezza della carreggiata non può essere inferiore a mt. 5;
- e) strade a servizio degli insediamenti produttivi: assicurano la distribuzione del traffico dalle strade urbane ed extraurbane verso i singoli impianti e stabilimenti industriali ed artigianali; l'ampiezza della carreggiata non può essere inferiore a mt.7.

Nelle zone destinate all'industria le carreggiate stradali devono essere fiancheggiate da marciapiedi della larghezza di almeno mt2,50. La viabilità di piano, negli insediamenti produttivi può essere rivista e modificata in fase di elaborazione dei progetti esecutivi.

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

Nelle aree di rispetto della viabilità è consentito ricavare piazzole di sosta e la costruzione di stazioni di servizio per autoveicoli; mediante apposita convenzione revocabile in qualsiasi momento con delibera conciliare. Tali stazioni di servizio devono essere situate ad una distanza reciproca minima di almeno mt. 1.000.

ART. 19.2 - SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO

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

La loro ampiezza va calcolata rispettando lo standard minimo previsto dalla normativa edilizia.

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

ART. 20 - VINCOLO CIMITERIALE

Ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27.7.1934 n. 1265, è fatto divieto di costruire nuovi edifici e di ampliare quelli esistenti, qualunque destinazione abbiano, entro un raggio di m. 200 dai cimiteri, salvo le deroghe inerenti alla riduzione della fascia di rispetto, regolarmente autorizzate, nel rispetto delle procedure della legislazione vigente.

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

Eventuali costruzioni, legittimamente realizzate prima dell'adozione del P.R.E., ricadenti all'interno della fascia di rispetto, possono essere interessate soltanto dagli interventi previsti dall'art. 9, lett. b), c), d), e), della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

ART. 21 - VERDE DI RISPETTO

La zona comprende tutte le aree di rispetto delle strade e le zone a forte declivio e di terreni instabili.

In essa è vietata qualsiasi costruzione, mentre è consentito l'utilizzo dell'indice fondiario, anche in ordine al loro asservimento, ai fini di edificabilità per le costruzioni rurali, mentre dovranno essere sistemate con alberature le parti in pendenza.

ART. 22 - AREE DI RISPETTO STRADALE

Fuori del perimetro dei centri edificati ed urbanizzati, distinti sulla base delle previsioni localizzative del piano regolatore, vanno osservate per le nuove costruzioni, successivamente alla delimitazione dei centri abitati e alla classificazione delle strade, le dimensioni minime a protezione del nastro stradale, disposte dal D.P.R. 495 del 16.12.1992 e successive modifiche ed integrazioni per le strade di tipo C e D, mentre per le strade di tipo locale (comunali, vicinali e interpoderali) la distanza è pari a ml. 20,00. Fino a che non si sarà proceduto anche alla classificazione delle strade le norme di riferimento vigenti sono ancora quelle del D.M. 1° aprile 1968 n. 1404.

Per le costruzioni esistenti, legittimamente realizzate prima dell'adozione del P.R.E., entro le fasce di rispetto delle presenti norme, interventi di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione, purché non comportino l'avanzamento della costruzione verso la viabilità.

ART. 23 - TUTELA DELLE ZONE D'ACQUA E BOSCHI

A norma del D-M. 21-9-1984, sono sottoposti a vincolo paesistico, con eccezione di centri abitati delimitati dallo strumento urbanistico vigente e del P.R.E. o ai sensi dell'art. 41 quinquies, lett. a) della legge 17.08.1967 n. 765, i seguenti fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative ripe, per una fascia di 150 metri ciascuna:

- Fosso Cardeto;
- Fosso della Rotta;
- Fosso Trufolone;
- Fiume Fino;
- Torrente Piomba e affluenti;
- Fosso dell'Olmo e affluenti;
- Fosso dell'Odio e affluenti;
- Fosso Mancini.

In tali zone sono ammesse attività di trasformazione del territorio salvo il Nulla Osta degli Organi Competenti per i vincoli di cui alla L. 1497/39. Inoltre ai sensi dell'art. 80 della L.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni, lungo il corso dei fiumi, l'edificazione al di fuori delle zone previste dal P.R.E. è interdetta entro una fascia di mt. 50,00 dal confine esterno dell'area golenale o alluvionale. Lungo il corso dei canali artificiali tale limitazione si applica entro una fascia di mt. 25,00 dagli argini stessi.

All'interno del perimetro del centro urbano l'edificazione è interdetta entro una fascia di 10,00 metri dagli argini dei corsi d'acqua.

Le limitazioni stabilite dai precedenti commi non si applicano nel caso di realizzazione di opere pubbliche, di impianti tecnologici o di interesse pubblico.

Per quanto concerne la tutela dei boschi si applicano le limitazioni di cui all'art. 79 della L.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono sottoposte a regime vincolistico le specie forestali dovunque radicati a gruppi o filari che abbiano raggiunto un portamento arboreo. Gli eventuali tagli dovranno essere preventivamente autorizzati dagli Ispettorati (L.R. 28/86).

Si richiama altresì l'osservanza dell'art. 7 della L.R. 45/79.

ART. 24 - VINCOLO ARCHEOLOGICO

Riguarda le aree individuate nelle planimetrie del P.R.E. (Tav. 4.2) per le quali ogni intervento è subordinato alla preventiva approvazione della competente Soprintendenza.

Ogni intervento pubblico o privato che comporti l'alterazione dell'attuale piano di calpestio deve ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza Archeologica dell'Abruzzo.

Le aree individuate nella Tav. 4.2 devono intendersi come punto centrale il simbolo Archeologico riportato per una circonferenza avente raggio di ml. 100,00.

ART. 25 - NORMA TRANSITORIA

1) Per le abitazioni esistenti, costituite da una sola unità abitativa, site nelle zone residenziali

di

completamento e legittimamente costruite o condonate prima dell'adozione del presente P.R.E., qualora la loro superficie edificabile residenziale, sulla base del lotto di pertinenza del fabbricato stesso, sia superiore a quella derivante dalla applicazione degli indici previsti per tali zone, sono consentiti "una tantum" e nel rispetto delle norme del Codice Civile, ampliamenti o completamenti fino al 30%, della superficie edificabile residenziale esistente, e comunque non superiore a mq. 30,00, al solo fine di migliorare le condizioni igieniche ed abitative degli alloggi, ferma restando una distanza minima dai confini di proprietà di ml. 3,00 e di ml. 6,00 dagli edifici prospicienti, nel caso in cui l'intervento va a ricadere al di fuori della sagoma di ingombro planimetrico dell'edificio esistente.

2) Nelle zone residenziali di completamento per fabbricati esistenti a piano terra, legittimamente costruiti o condonati prima dell'adozione del presente P.R.E. è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano, "entro il perimetro di ingombro del fabbricato esistente e comunque fino al raggiungimento di una superficie massima, lorda di 250 mq. complessivi (superficie residenziale + accessori)", in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria, ai distacchi, alle distanze dai confini.

Dette sopraelevazioni dovranno essere realizzate in conformità alle leggi del Codice Civile.