

TITOLO I°	5
DISPOSIZIONI PRELIMINARI	5
CAPO I°	5
CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE ESECUTIVO	5
Art. 1	5
Oggetto	5
Art. 2	5
Elaborati costitutivi del PRE	5
CAPO II°	6
PRESCRIZIONI TECNICO EDILIZIE	6
Art. 3	6
Definizioni	6
Art. 4	12
Dimensione ed utilizzazione degli spazi interni	12
Art. 5	12
Requisiti minimi degli alloggi e dei locali	12
CAPO III°	13
USI E CAMBI D'USO	13
Art. 6	13
Destinazioni d'uso ammesse negli immobili	13
Art. 7	14
Cambio di destinazione e mutamento d'uso degli immobili	14
TITOLO II°	15
ATTUAZIONE DEL PIANO	15
CAPO I°	15
STRUTTURA DEL PIANO REGOLATORE ESECUTIVO	15
Art. 8	15
Prescrizioni esecutive e Programmi Integrati	15
Art. 9	15
Programmazione e modalità di attuazione del PRE	15
Art. 10	16
Monitoraggio dell'attuazione del PRE	16
Art. 11	16
Potenzialità edificatoria delle aree	16
CAPO II°	17
STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	17
Art. 12	17
Definizione e tipologia degli strumenti	17
Art. 13	17
Interventi diretti	17
Art. 14	18
Piani urbanistici attuativi	18
Art. 15	19
Convenzionamento: definizione, obiettivi, contenuti	19
CATEGORIE DI INTERVENTO	19
Art. 16 (soppresso)	19
Art. 17 (soppresso)	19
Art. 18 (soppresso)	19
Art. 19 (soppresso)	19
Art. 20 (soppresso)	19
Art. 21 (soppresso)	19
Art. 22 (soppresso)	19
Art. 23 (soppresso)	20
Art. 24 (soppresso)	20
Art. 25 (soppresso)	20
Art. 26 (soppresso)	20
Art. 27 (soppresso)	20
Art. 28 (soppresso)	20
Art. 29 (soppresso)	20
Art. 30 (soppresso)	20
CAPO IV°	20
URBANIZZAZIONI E STANDARDS	20
Art. 31	20

Opere di urbanizzazione _____	20
Art. 32 _____	20
Disciplina dei parcheggi _____	20
TITOLO III° _____	23
DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI _____	23
CAPO I° _____	23
CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE, CRITERI E PARAMETRI DI INTERVENTO _____	23
Art. 33 _____	23
Ambiti a destinazioni prevalenti _____	23
Art. 34 _____	23
Divisione del territorio comunale in zone omogenee _____	23
CAPO II° _____	24
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A" - ZONE CULTURALI AMBIENTALI _____	24
Art. 35 _____	24
Zona "A": definizioni e obiettivi del PRE _____	24
Art. 36 _____	24
Prescrizioni generali per le zone "A": interventi ammessi, modalità di attuazione _____	24
Art. 37 _____	25
Prescrizioni generali per le zone "A": stato di fatto, aree libere, demolizioni, crolli, deroghe art.12 L.64/1974 _____	25
Art. 38 _____	26
Prescrizioni generali per le zone "A": altezze dei locali, piani interrati e autorimesse pertinenziali _____	26
Art. 39 _____	26
Zona "A"1- Centro Antico di Faraone _____	26
Art. 40 _____	27
Prescrizioni relative alle destinazioni d'uso _____	27
Art. 41 _____	27
Zona "A"2 - Edifici di valore storico, artistico, architettonico e documentario- _____	27
Art. 42 _____	28
Prescrizioni relative alle destinazioni d'uso _____	28
Art. 43 _____	28
Zona "A"3 -Complessi edilizi ed edifici di interesse tipologico- testimoniale - _____	28
Art. 44 _____	29
Prescrizioni relative alle destinazioni d'uso _____	29
Art. 45 _____	29
Zona "A"4 -Ville e parchi di interesse storico-culturale-ambientale, diffusi nel territorio- _____	29
Art. 46 _____	31
Zona "A"5 -Edifici e complessi di valore architettonico monumentale- _____	31
CAPO III° _____	31
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B" - AMBITI EDIFICATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE CON BUONA DOTAZIONE DI URBANIZZAZIONI PRIMARIE _____	31
Art. 47 _____	31
Zona "B": definizioni e obiettivi del PRE _____	31
Art. 48 _____	31
Norme generali sugli interventi edilizi in zona "B"1 _____	31
Art. 49 _____	33
Zona "B"1.1 -Tessuto compatto- _____	33
Art. 50 _____	34
Zona "B"1.2 -Insediamenti a tipologia mista- _____	34
Art. 51 _____	36
Zona "B"1.3 -Insediamenti di connessione- _____	36
Superficie minima del lotto Ar = 600 mq _____	37
Art. 52 _____	37
Zona "B"1.4a -Insediamenti a disegno unitario- _____	37
Art. 53 _____	38
Zona "B"1.4b -Insediamenti a disegno unitario- _____	38
Art. 54 _____	38
Norme generali sugli interventi edilizi in zona "B"2 _____	38
Art. 55 _____	39
Zona "B"2.1 -Insediamenti a sviluppo lineare- _____	39
Tabella b2.1 - Destinazioni d'uso ammesse nella zona "B"2.1 _____	39
Art. 56 _____	40
Zona "B"2.2 -Insediamenti aggregati- _____	40
Art. 57 _____	41
Zona "B"2.3 -Borghi rurali- _____	41
CAPO IV° _____	42
AMBITI DI TRASFORMAZIONE "C" - AMBITI DI PROGRAMMI DESTINATI ALLA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBIENTE URBANO _____	42
Art. 58 _____	42
Definizioni e obiettivi del PRE _____	42

Art. 59	43
Norme generali per gli interventi in ambito C	43
Art. 60	44
Norme generali sugli interventi edilizi in zona "C"1	44
Art. 61	44
Norme generali sugli interventi edilizi in zona "C"2	44
Art. 62	46
Norme generali sugli interventi edilizi in zona "C"3	46
Art. 63	47
Norme generali sugli interventi edilizi in zona "C"4	47
CAPO V°	47
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D" - AMBITI DESTINATI AD ATTIVITA' ECONOMICHE	47
ART. 64	47
Zone "D": definizioni e norme generali	47
Art. 65	48
Zona "D"1 – zone produttive del precedente PRG attuate o in corso di attuazione	48
Art. 66	49
Zona "D"2 – Edifici produttivi esistenti in aree incongrue-	49
Art. 67	49
Zona "D"3- edifici e complessi produttivi entro ambiti residenziali, da ristrutturare o trasferire	49
Art. 68	51
Zona "D"4 -Aree per depositi di materiali all'aperto-	51
Art. 69	51
Zona "D"5 - Zone destinate alla produzione di servizi recettivi –	51
CAPO VI°	53
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" – ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO RURALE	53
Art. 70	53
Zone "E": contenuti e suddivisione in zone	53
Art. 71	53
Norme generali e definizioni	53
Art. 72	54
Interventi e soggetti attuatori	54
Art. 73	54
Nuove costruzioni rurali	54
Art. 74	56
Interventi sul patrimonio edilizio esistente	56
Art. 75	57
Strumenti di attuazione del PRE nelle zone "E"	57
Art. 76	58
Intervento edilizio diretto, Programma di Miglioramento aziendale	58
Art. 77	58
Atti di impegno	58
Art. 78	58
Potenzialità edificatoria in zona "E"	58
Art. 79	59
Modalità di intervento edilizio in zona "E"	59
Art. 80	59
Zona "E"1 - produzione agricola -	59
Art. 81	60
Zona "E"2 – zona agricola di contatto con il territorio urbanizzato	60
Art. 82	61
Zona "E"3 –zona agricola per il riordino degli insediamenti	61
Art. 83	61
Zona "E"4 –zona agricola di distacco e/o mitigazione degli impatti ambientali	61
Art. 84	62
Zona "E"5 –aree agricole di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale	62
Art. 85	62
Sottozona "E"5.1- Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale -	62
Art. 86	62
Sottozona "E"5.2 Ambiti di valorizzazione del patrimonio ambientale	62
Art. 87	63
Sottozona "E"5.3 - Ambiti della collina-	63
Art. 88	64
Sottozona – "E"5.4 Poggi	64
Art. 89	64
Sottozona "E"5.5 Aree dei calanchi	64
Art. 90	64
Sottozona "E"5.6 -Aree boscate-	64
Art. 91	65
Zona "E"6 –aree destinate ad attività estrattive-	65
CAPO VII°	65

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “F” – ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI PUBBLICO INTERESSE	65
Art. 92	65
Norme generali riguardanti le zone “F”	65
Art. 93	66
Destinazioni d'uso ammesse nelle zone “F”	66
Art.94	66
Attrezzature d'interesse comune	66
Art. 95	67
Attrezzature d'interesse generale	67
CAPO VIII°	67
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “G” – ZONE ATTREZZATE A VERDE PER IL TEMPO LIBERO E LO SPORT	67
Art. 96	67
Zone “G”: Norme generali	67
Art. 97	68
Destinazioni d'uso delle zone “G”	68
Art. 98	68
Zona “G”1 - Parco urbano -	68
Art. 99	69
Zona “G”2.1 e “G”2.3 - Verde urbano (pubblico o privato)-	69
Art. 100	70
Zona “G”2.2 – piazze e spazi pedonali –	70
Art. 101	70
Zona “G”3 - Verde attrezzato per lo sport e il tempo libero pubblico -G3.1- o privato di uso pubblico -G3.2-	70
CAPO IX°	71
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE “M”– INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA’	71
Art. 102	71
Zone “M”: definizioni e obiettivi del PRE	71
TITOLO IV°	74
NORME FINALI	74
Art. 103	74
Vincoli territoriali diversi	74
Art. 104	74
Prescrizioni di carattere edilizio: rapporti con il Regolamento Edilizio	74
Art. 105	74
Facoltà di deroga	74
Art. 106	74
Norme transitorie	74
Art. 107	74
Immobili esistenti in contrasto con il PRE	74
Art. 108	75
Concessioni rilasciate alla data di adozione del PRE	75
Art. 109	75
Decadenza	75
Art. 110	75
Norma transitoria relativa all'art. 29 delle NTA previgenti	75
Art. 111	75
Norme finali	75

TITOLO I°

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

CAPO I°

CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE ESECUTIVO

Art. 1

Oggetto

1. Il Piano Regolatore Esecutivo disciplina l'attività urbanistica nel territorio comunale ai sensi della L.n.1150/1942, della L.R.n.18/1985 e delle altre Leggi nazionali e regionali in materia. Le previsioni PRE si applicano all'intero territorio comunale ed hanno validità giuridica decennale a partire dalla data della sua approvazione, ad esclusione delle zone ove è previsto il vincolo preordinato all'esproprio, per le quali valgono le limitazioni e le disposizioni legislative in materia.
2. Gli obiettivi del PRE - illustrati nella Relazione Tecnica –sono ~~formulate~~ **formulati** in armonia con quanto previsto dal Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento.
3. Ogni attività che comporti trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio comunale:
 - è disciplinata dalle presenti N.T.A., dal Regolamento Edilizio, dal Regolamento d'Igiene, da leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia;
 - è subordinata al rilascio di ~~concessione o autorizzazione~~ **permesso di costruire** o alla certificazione della conformità legale dell'intervento da parte di un progettista abilitato attraverso la Dichiarazione di Inizio Attività, di cui alle presenti Norme Tecniche d'Attuazione, al Regolamento Edilizio Comunale, alle leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia;
 - sono soggette ad autorizzazione temporanea le opere su suolo pubblico o privato relative ad attività stagionali; in ogni caso non si tratta di opere precarie, in quanto vanno garantite per esse le condizioni di sicurezza, funzionalità e qualità dell'inserimento ambientale riferibili all'attività esercitata.
4. Per quanto non espressamente normato, l'organo competente, in sede di rilascio ~~delle concessioni ed autorizzazioni~~ **dei permessi di costruire**, interpreta ed applica le presenti norme.
5. Per l'applicazione delle norme sulle distanze minime da tenere nella edificazione, indicate negli articoli successivi, si considerano anche i confini, le strade, i fabbricati, i centri abitati dislocati nei territori dei Comuni confinanti.
6. Le definizioni contenute nelle presenti norme prevalgono su quelle riportate nel Regolamento Edilizio.

Art. 2

Elaborati costitutivi del PRE

1. Costituiscono elaborati del Piano Regolatore Esecutivo:

a) Analisi territoriale

- Inquadramento territoriale
- Risorse ambientali e culturali
- Insediamenti contemporanei
- Mobilità e poli d'attrazione
- Pianificazione sovraordinata
- Ambiente: confronto tra risorse rilevate e vincoli territoriali
- Restituzione integrale della pianificazione vigente
- Pianificazione ed insediamenti esistenti
- Individuazione delle risorse endogene

b) Relazioni, norme e prescrizioni

- Relazione Generale
- Relazione socio-economica e demografica

- Norme Tecniche d'Attuazione (NTA)
- Schede per l'Attuazione degli Interventi Privati (SAP)
- Tabelle relative al computo della capacità insediativa e calcolo degli standards
- Elenchi catastali delle proprietà da espropriare e da vincolare per l'attuazione del piano
- Programma triennale delle opere pubbliche e delle urbanizzazioni
- Relazione geologica

c) Tavole di progetto

- Ambiti di tutela ed ambiti insediativi
- Destinazione d'uso del suolo
- Individuazione emergenze architettoniche e storico-culturali
- Individuazione attività produttive in aree incongrue
- Programmi Integrati di Configurazione dell'ambiente urbano (PIC):
 - "C"2.1 Vibrata
 - "C"2.2 Faraone – Villa Mattoni
 - "C"2.3 Passo del Mulino
 - "C"2.4 Villa Marchesa
 - "C"2.5 Paolantonio
 - "C"2.6 Villa Mattoni - Centro
 - "C"2.7 Conessioni
- Programmi Integrati Tematici (PIT):
 - "C"3.1 Riqualficazione urbana "118"
 - "C"3.2 Ristrutturazione urbanistica
 - "C"3.3 Mobilità
- Progettazione di massima della mobilità
- Schema di massima delle urbanizzazioni a rete

2. Gli elaborati di progetto del PRE hanno valore prescrittivo, e costituiscono parte integrante delle presenti norme; per quanto riguarda le funzioni di indirizzo e le funzioni prescrittive relative alle varie zone, valgono le disposizioni di cui ai rispettivi articoli.

3. In caso di non corrispondenza fra tavole a scale diverse, fa sempre testo la tavola a scala maggiore. Gli elaborati "Norme Tecniche di Attuazione" e gli elaborati grafici sono in diretta relazione in quanto quest'ultimi individuano alle diverse scale la classificazione funzionale e la destinazione di zona le cui modalità di intervento vengono illustrate nelle NTA.

4. Le schede d'attuazione per interventi privati (SAP) costituiscono documento a base ~~della Concessione Edilizia~~ **del permesso di costruire** ed i loro contenuti hanno valore prescrittivo e vincolante per l'attuazione dell'intervento.

5. La dimensione delle aree viene fornita dall'ufficio tecnico attraverso una lettura cartografica, in cui il calcolo delle dimensioni lineari dei poligoni viene sempre approssimato ai 50 cm. inferiori o superiori, salvo allineamenti preesistenti.

CAPO II°

PRESCRIZIONI TECNICO EDILIZIE

Art. 3

Definizioni

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si utilizzano le seguenti definizioni:

Ao (Area occupata): è 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 ed entro 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).

Si (Superficie d'inviluppo): è 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 progettato e realizzato.

Ai (Area insediabile): è l'area risultante dalla Superficie d'inviluppo (Si) ampliata nel suo perimetro per una larghezza di metri 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.

Superficie territoriale (St): è l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, perimetrata nelle tavole del PRE; comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione. La superficie territoriale si misura al netto delle strade pubbliche esistenti e previste dal PRE perimetralmente all'area, ed al lordo delle strade locali esistenti e previste internamente all'area d'intervento.

Sf (Superficie fondiaria): è 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 stabilito nel piano urbanistico.

Se (Superficie edificabile): è la superficie risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori ed entro terra, qualunque ne sia la destinazione d'uso; essa va misurata sul perimetro esterno del pavimento, ~~compresa la proiezione orizzontale di muri, scale fisse e mobili, vani ascensori e vani montacarichi, servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per raccolta rifiuti).~~ Rimangono, tuttavia, esclusi dal computo della superficie edificabile:

- gli spazi non interamente chiusi perimetralmente - minimo il 30% del perimetro della superficie orizzontale del pavimento deve essere aperto -, anche se coperti, quali logge, balconi, porticati a piano terra, questi ultimi entro il limite di superficie del 20% dell'area occupata dall'edificio (Ao);
- i locali a piano terra o, in alternativa, quelli interrati, anche se parzialmente, purché di altezza non superiore a metri 2,40 ed a condizione che siano destinati a ripostigli, cantine e simili, autorimesse singole o collettive, entro il limite di ~~superficie utile abitabile~~ **Se** residenziale, e del 30% della ~~superficie utile~~ **Se** a diversa destinazione (direzionale, commerciale, turistica, ecc.); ove al piano terra o, in alternativa, al piano interrato, anche se parzialmente, siano previsti vani di altezza superiore a mt 2,40 o con destinazione diversa da quella indicata al presente capoverso, le superfici relative vanno interamente computate nella superficie totale edificabile;
- i locali interrati, anche se parzialmente, purché l'altezza media delle pareti fuori terra, da misurarsi dalla linea esterna del terreno o dei marciapiedi all'intradosso del solaio, sia inferiore a metri 1,50, destinati esclusivamente ad autorimesse o garages anche se di altezza superiore a metri 2,40. La destinazione di autorimessa o garage deve essere vincolata permanentemente con atto da trascrivere."
- le superfici ricavate nei sottotetti considerati non abitabili secondo le presenti norme;
- vani scale, montacarichi ed ascensori, **servizi tecnologici ed impianti (centrali termiche, cabine elettriche, locali per raccolta rifiuti)**
- la superficie orizzontale impegnata dalla quota parte di spessore dei muri perimetrali eccedente i trenta centimetri.

Sono inoltre esclusi dal computo dell'incremento della Se previsto nelle SAP per insediamenti produttivi monofunzionali gli interrati, anche se parzialmente, purché adibiti ad attività non lavorative.

Agli effetti della determinazione della Superficie edificabile (Se), i corpi aggettanti chiusi, salvo che non siano espressamente vietati, devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico, e devono rispettare i limiti di distanza e/o di distacco stabiliti, salvi i casi di specifiche indicazioni contenute nelle prescrizioni di zona.

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

Sq (Superficie coperta) : E' data dalle proiezioni orizzontali dei fili esterni delle strutture e dei

tamponamenti perimetrali, esclusi quelli sotto il livello del suolo, compresi i volumi aggettanti chiusi.

It (Indice di fabbricabilità territoriale): esprime il rapporto tra la massima superficie edificabile S_e e la superficie territoriale S_t della stessa zona. Si considera ai fini della verifica urbanistica dei piani attuativi.

If (Indice di fabbricabilità fondiaria): Rapporto tra la superficie edificabile realizzabile in una determinata zona e la superficie fondiaria complessiva della zona stessa. Si applica per la verifica della densità edilizia nelle zone di completamento.

Uf (Indice di Utilizzazione fondiaria): esprime la massima Superficie edificabile dell'edificio (S_e , espressa in mq) per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (S_f).

Us (Indice di Utilizzazione del suolo): esprime il rapporto tra l'Area occupata dalla costruzione (A_o) e la Superficie fondiaria di pertinenza (S_f), o, comunque, impegnata a fini plano-volumetrici per la costruzione stessa.

Sua (Superficie utile abitabile): è 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 di porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

Susa (Superficie utile di servizi e accessori): nell'edilizia abitativa, la superficie non residenziale è costituita dalla somma delle superfici destinate a servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Servizi e accessori: sono cantine, soffitte, locali-motore ed ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed eventuali altri locali allo stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi.

Zona: parte del territorio definita dal PRE in base a caratteri propri e ad obiettivi del Piano, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, norme di attuazione e prescrizioni.

Le zone sono graficamente identificate nel PRE nelle tavole in scala 1:7.500. Modalità di intervento dettagliate sono specificate, per gli Ambiti di Trasformazione "C", negli elaborati grafici in scala 1:2.000 e dalle relative SAP

Unità edilizia: unità tipologico - funzionale corrispondente ad un edificio autonomo dal punto di vista dell'accesso e della distribuzione, distinguibile da quelli vicini;

Unità immobiliare: entità edilizia con o senza area di pertinenza, in grado di assolvere autonomamente alle proprie funzioni (alloggio, negozio, magazzino, laboratorio, ecc.).

Intervento: complesso delle operazioni finalizzate, secondo un progetto unitario, a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sulla porzione di territorio interessato.

Destinazione d'uso: complesso omogeneo di attività ammesse nell'area oggetto di intervento. Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella stabilita dall'atto concessorio, in assenza o in indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, si intende, con riferimento alla classificazione di categorie di usi il passaggio da uno all'altro dei cinque corpi definiti.

Si ha mutamento d'uso quando si modifica l'uso in atto dell'unità immobiliare (all'interno dello stesso gruppo) per più del 15 % della superficie utile dell'unità stessa o per più di 25 mq.

Sv (Superficie di vendita): per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.

Sp (Superficie permeabile): superficie di terreno che consente alle acque di raggiungere naturalmente per tutta la sua estensione le falde nel sottosuolo. Le pavimentazioni discontinue che consentono l'inerbimento sono considerate permeabili. La quota di superficie territoriale che il PRE prescrive come superficie permeabile non deve pertanto essere interessata da manufatti edilizi che, in superficie o in profondità (fatti salvi quelli delle reti tecnologiche), ostacolano o impediscano tale deflusso. La superficie permeabile prescritta nelle diverse disposizioni delle presenti N.T.A. va

calcolata in rapporto alla superficie dell'area ineditata calcolata come differenza tra la superficie fondiaria e l'area occupata. Peraltro, nei casi di comprovata situazione di incompatibilità col sistema idrogeologico e/o geologico del sottosuolo tale limitazione non costituisce criterio vincolante.

Rc (Rapporto di copertura): è il rapporto tra ~~l'area occupata~~ **la superficie coperta** e la superficie fondiaria.

Hf (Altezza delle fronti): è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale - media tra le fronti per edifici su terreni in pendenza - e la più alta delle seguenti quote, con esclusione dei manufatti tecnologici:

- intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Se;
- linea di gronda (per gli edifici con copertura inclinata fino a 35% o per coperture diverse dalle falde);
- linea di colmo (per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 35%);
- sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a ml. 1,20 (per gli edifici con copertura piana).
- La quota del marciapiede dell'edificio non potrà superare la quota del marciapiede stradale di una misura superiore al 5% della mutua distanza.
- Se la quota del marciapiede pubblico è superiore a quella del terreno sistemato l'altezza massima va misurata da quest'ultima.
- Salvo che per le zone "A", la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e di canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato o interrato, purché gli accessi stessi, realizzati in trincea rispetto alla linea di terra, non siano di larghezza superiore a m. 3, salvo prescrizioni di sicurezza impartite dagli organi preposti.

H max (Altezza massima degli edifici): è la massima tra le altezze delle diverse fronti dell'edificio, misurate come al precedente punto.

Df (Distacco tra gli edifici): è la distanza (minima) tra le fronti degli edifici, o corpi di fabbrica degli stessi, salvo le pareti prospettanti sugli spazi interni, misurata nei punti di massima sporgenza. Per gli edifici gradonati la distanza viene misurata in corrispondenza di ogni arretramento.

Dc (Distanza dai confini): è la distanza minima intercorrente tra il fabbricato ed il confine.

Si intende come confine oltre che la linea di separazione delle diverse proprietà esistenti o la linea che definisce i diversi lotti o ambiti dei piani attuativi, anche la linea di delimitazione di zone del P.R.E. e quella di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici. Ai fini del calcolo delle distanze dai confini non vengono considerati i confini con le zone agricole "E".

Ds (Distanza dalle strade): è la distanza minima tra l'edificio ed il ciglio della sede stradale, comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale.

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, vanno considerati oltre alle pareti esterne del fabbricato, i piani circoscritti alle strutture verticali e i corpi edilizi interrati.

Superficie di pertinenza del fabbricato: porzione di terreno avente diretta relazione funzionale con l'edificio, costituita dal sedime dell'edificio e da spazi necessari all'accesso dalla viabilità e per le funzioni accessorie.

- Nelle zone di completamento la superficie di pertinenza viene calcolata convenzionalmente e perimetrata sugli elaborati di progetto del nuovo intervento.
- Nel nuovo intervento la superficie di pertinenza viene calcolata in base all'indice di utilizzazione fondiaria previsto dalle presenti Norme, e la relativa area viene perimetrata e vincolata alla successiva non edificazione.
- Nelle aree ricadenti in ambito di PIC e PIT la superficie di pertinenza è riportata nelle SAP e vincolata a successiva ineditabilità.

Np (Numero dei piani): è il numero dei piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano seminterrato anche se abitabile o agibile.

Piano sottotetto abitabile o utilizzabile: s'intende per piano sottotetto quello compreso tra il solaio di copertura dell'ultimo piano e le falde del tetto. L'imposta del tetto, misurata all'incrocio delle pareti perimetrali del fabbricato e il solaio di copertura rispettivamente estradosso ultimo solaio e intradosso solaio di copertura, non può superare l'altezza di metri 0,50. L'altezza massima

interna del piano sottotetto non può superare mt. 2,70. E' consentita la realizzazione di abbaini nel limite di 1/5 della lunghezza della falda su cui prospetta e di altezza, dal piano di calpestio all'intradosso della fine del solaio, non superiore a metri 1,80.

Piano interrato o piano seminterrato:

- Si definisce piano seminterrato il piano sito al piede dell'edificio e parzialmente interrato, quando la superficie delle pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra è superiore al 50% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.
- Si definisce piano interrato il piano sito al piede dell'edificio quando le pareti perimetrali sono completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi, carrabili e pedonali, purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra.
- Nel caso di edifici di volumetria particolare, sia per le dimensioni che per la posizione su terreni in forte pendenza e per l'articolazione volumetrica nell'attacco a terra, ai fini dell'individuazione delle parti interrate o seminterrate si dovrà scomporre il piano in porzioni rispettivamente da considerare fuori terra, seminterrate e interrate.

Ar (Area di riferimento): è la superficie a cui fa riferimento l'intervento urbanistico e/o edilizio.

Lotto fondiario edificabile: è l'area di intervento quando individuata da unica Sf. Porzione di terreno rappresentata in planimetria da una figura geometrica chiusa e continua, dotata dei requisiti dimensionali (lotto minimo), giuridici (destinazione di P.R.E.) e funzionali (dotazione di infrastrutture, caratteristiche fisiche e ambientali) richiesti dalle presenti norme per consentire l'edificabilità.

Tipologia edilizia: è una determinata organizzazione edilizia in cui i componenti sono regolati da rapporti riconoscibili, secondo schemi funzionali, spaziali e formali ripetuti. I principali componenti della tipologia edilizia sono: strutture, parti esterne, accesso/androne; corte/giardino, corpi secondari, elementi di collegamento verticale, partitura delle facciate, caratteri particolari degli ambienti interni.

Superfetazione: manufatto costruito in epoca successiva all'organismo edilizio originale, estraneo ad ogni suo successivo sviluppo coerente, che non riveste alcun interesse storico, artistico, tipologico, funzionale e contrasta con gli obiettivi del recupero e del risanamento igienico ed edilizio. Tale definizione trova riferimento nelle norme relative alle zone "A".

Corpi incongrui: manufatti di pertinenza ad unità edilizie, privi di valore storico, artistico, tipologico, che pur non contrastando con preesistenti valori architettonici e ambientali, si configurano tuttavia come aggiunte disorganiche, occupandone le aree libere e pregiudicandone, in tutto o in parte, un corretto rapporto di integrazione con l'unità edilizia principale. Tale definizione trova riferimento nelle norme relative alle zone "A".

Manufatti accessori alla residenza o ad altre attività: piccole costruzioni connesse funzionalmente all'attività principale, realizzate nell'area di pertinenza in modo autonomo rispetto agli edifici principali, non considerati incongrui. **Essi non costituiscono Se, ma possono essere compresi nel computo della superficie coperta. Per ciascuna tipologia, la Commissione edilizia potrà disporre appositi verbali per la definizione di ulteriori parametri .**

.Comprendono:

- piccole costruzioni per il ricovero degli attrezzi da giardino;
- **piscine;**
- serre amatoriali completamente trasparenti, salvo uno zoccolo in muratura di altezza non superiore ai 50 cm;
- pergolati connotati da copertura discontinua realizzati con sostegni verticali ed orizzontali a supporto della vegetazione;
- gazebi (piccole costruzioni per la sosta al coperto nei parchi e giardini);
- autorimesse di altezza media non superiore a m. 2,40.

Il relativo progetto deve documentare in particolare:

- le relazioni tra edifici principali e manufatti accessori;
- l'inserimento degli accessori nel contesto;
- i materiali impiegati e l'aspetto dell'oggetto edilizio.

Corpi tecnici esterni: complesso degli elementi relativi ad impianti tecnologici isolati o sporgenti dalla sagoma dell'edificio, nonché alle opere necessarie alla sicurezza degli edifici e al superamento delle barriere architettoniche in adeguamento alle Leggi vigenti.

Fabbricato o edificio: si intende qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via.

Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.

Ampliamento: si intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale e/o verticale di abitazioni o di vani in un fabbricato già esistente.

Intervento una tantum: intervento edilizio che, determinando un incremento di Se, viene realizzato in una unica soluzione. Ove consentito, tale intervento determina l'esaurirsi delle potenzialità edificatorie ad esso connesse, anche se l'aumento di Se non raggiunge i limiti massimi consentiti.

Fronte dell'edificio: si intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano e, quindi, la fronte viene calcolata secondo la distanza in metri tra due punti estremi dell'intero prospetto.

Filo stradale: limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia pedonali che veicolari, incluse le banchine.

Allineamento edilizio: rappresenta il massimo avanzamento dell'edificio rispetto allo spazio al quale ci si riferisce. E' determinato secondo specifici casi:

- dal prolungamento sul lotto da edificare, dalla parete prospettante tali spazi, di edifici esistenti sul lotto adiacente quello sul quale deve sorgere l'edificio;
- dal congiungimento dei due punti più avanzati di edifici esistenti sullo stesso lato del lotto da edificare

Abitazione, stanza, vano:

- per abitazione (appartamento, alloggio) si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o su pianerottolo, cortile o terrazza;
- per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;
- per stanza (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc....) nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra;
- per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinate ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc..., nonché la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

Finestra: nelle presenti norme si intende con il termine di finestra, ai fini dell'applicazione delle distanze da pareti finestrate, esclusivamente la veduta di cui agli articoli 900 e succ. del Codice Civile. Ai fini della applicazione delle norme sull'illuminazione e la ventilazione naturale si considera anche la superficie delle luci di cui agli stessi articoli del C.C., e delle relative parti apribili degli infissi.

Soppalco: parte di vano realizzata mediante suddivisione orizzontale di parte del volume del vano (mantenendone l'unitarietà), attraverso un solaio a livello intermedio; il soppalco determina un aumento di Superficie edificabile a parità di volume.

Carico urbanistico: effetto complessivo indotto dalle attività sul sistema delle infrastrutture e dei servizi urbani. Viene valutato in particolare ai fini della compatibilità di nuove destinazioni d'uso rispetto alle preesistenti, facendo riferimento alle esigenze indotte in termini di urbanizzazioni primarie e secondarie ed in particolare sui parcheggi e sui servizi a rete.

Art. 4

Dimensione ed utilizzazione degli spazi interni

1. Gli spazi coperti, delimitati da ogni lato con pareti, sono da considerare:
 - a) Locali abitabili;
 - b) Vani accessori interni agli alloggi;
 - c) Vani accessori esterni agli alloggi e/o comuni a più unità immobiliari;
 - d) Locali a destinazione terziaria inerenti attività turistiche, commerciali e direzionali nei quali sia prevista la permanenza prolungata di persone.
2. I locali di abitazione, che consentano la permanenza o lo svolgimento duraturo di attività, sono costituiti da:
 - soggiorni, cucine, pranzo, camere da letto, camere di alloggi, uffici, studi professionali, laboratori artigianali di servizio e tecnici, ambulatori medici assimilabili nella conformazione agli alloggi;
 - sale di lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, laboratori scientifico-tecnici, cinema, teatro, auditorium, discoteche, clubs, alberghi, pensioni, residences, case albergo, ristoranti e simili, caratterizzati dalla presenza contemporanea di più persone o da forte affluenza di pubblico;
 - officine meccaniche, laboratori industriali, mense aziendali, autorimesse con officina, lavaggio con esposizione commerciale, magazzini e depositi e locali a varia destinazione, caratterizzati dalla presenza prolungata delle persone;
 - aule ed ambienti scolastici, palestre, ospedali, cliniche, case di cura, residenze sanitarie, edifici d'interesse generale a carattere direzionale, amministrativo e finanziario.

Art. 5

Requisiti minimi degli alloggi e dei locali

1. Gli alloggi a residenza stabile devono avere la superficie utile abitabile minima di mq 45.
2. Per gli alloggi costruiti con mutui agevolati o con il contributo dello Stato la superficie massima di ogni alloggio, misurato al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare mq 95, oltre a mq 18 per autorimesse e posto macchina.
3. Gli alloggi a residenza temporanea non possono avere superficie inferiore a mq 25.
4. La superficie utile va intesa quale superficie netta interna all'alloggio, compresi eventuali spazi destinati ad armadio a muro, ma escluso ogni altro spazio esterno all'alloggio vero e proprio come logge, balconi, cantine autorimesse e simili.
5. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq 14. Tutti i locali ad uso abitativo devono essere provvisti di finestra apribile.
6. Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici, costruito a norma dell'art. 7 del D.M. 5 luglio 1975.
7. Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al soggiorno, purché comunicano con questo e siano dotate di aspirazione forzata dei fumi sui fornelli.
8. Le stanze da letto devono avere superficie minima di mq 9 se singole e di mq 14 se doppie o matrimoniali.
9. I corridoi devono avere larghezza non inferiore a mt. 1,20 ed essere dotati di finestra propria se di superficie superiore a mq 15.
10. Per i requisiti di abitabilità si fa rinvio, per quanto non espressamente previsto dalle presenti NTA, alle leggi e ai regolamenti in materia.
11. Le altezze minime dei vani – misurate da pavimento a soffitto – debbono rispettare le seguenti misure minime:
 - locali ad uso abitativo – compresi studi professionali ed uffici – altezza minima ml 2,70;
 - locali accessori - esclusi androni e vani scala - altezza minima 2,40;
 - locali a diversa destinazione altezza minima ml 3,00;
 - locali - nei quali sia prevista la compresenza di più di cento persone - altezza minima ml 4,50; nel caso siano previsti adeguati impianti di ~~aerazione~~ **aerazione** e ventilazione altezza minima ml 3,00.

CAPO III°

USI E CAMBI D'USO

Art. 6

Destinazioni d'uso ammesse negli immobili

1. Gli usi ammessi vengono così definiti e raggruppati in cinque corpi, con riferimento al diverso carico urbanistico ad essi connesso.

CORPO 1 - FUNZIONE ABITATIVA

- Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.)
- Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive.
- Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio

CORPO 2 - FUNZIONI TERZIARIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

- Piccoli uffici privati (agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, ecc.) e studi professionali
- Palestre fino a 350 mq di superficie per attività
- Direzionalità e grandi uffici pubblici e privati a basso concorso di pubblico
- Piccoli uffici pubblici (Sedi decentrate della pubblica amministrazione, servizi sanitari, ecc.)
- Artigianato di servizio alla persona Attività di commercio al dettaglio fino a 150 mq. di superficie di vendita
- Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale
- Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale
- Attrezzature sanitarie di quartiere
- Istruzione inferiore
- Istruzione superiore
- Giardini di quartiere
- Parcheggi pubblici di interesse locale
- Impianti di distribuzione carburanti
- Servizi all'auto
- Servizi tecnici urbani, attrezzature funzionali
- Attrezzature militari, pubblica sicurezza e ordine pubblico

2.B Terziario a forte carico urbanistico

- Direzionalità e uffici privati a forte concorso di pubblico
- Uffici pubblici a forte concorso di pubblico
- Sedi istituzionali e attrezzature politico-amministrative
- Ospedali e attrezzature sanitarie
- Attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse urbano
- Attività delle medie e grandi strutture di vendita
- Attività di commercio all'ingrosso
- Pubblici esercizi
- Palestre oltre 350 mq di superficie per attività
- Cinema, teatri, locali per lo spettacolo
- Sedi espositive e di servizi fieristici
- Sedi di attività e servizi congressuali
- Autostazione
- Strade e parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano
- Impianti per spettacoli sportivi
- Attrezzature sportive
- Parchi urbani
- Attività e attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco

- Sedi cimiteriali

2.C Attività produttive e attività di servizio connesse

- Artigianato produttivo di tipo laboratoriale a basso carico urbanistico
- Attività di servizio alla produzione, compresa riparazione di beni di consumo
- Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti
- Servizi tecnici e informatici
- Attività di ricerca applicata, finalizzate alla produzione

CORPO 3 - FUNZIONI PRODUTTIVE

- Attività industriali non compatibili con l'ambiente urbano
- Artigianato di produzione non compatibile con l'ambiente urbano
- Magazzini, depositi, stoccaggi
- Attività connesse all'autotrasporto delle merci
- Deposito e commercializzazione di materiali all'aperto (materiali edili e altri)
- Deposito e selezione di materiali di recupero (rottamazioni e altri)
- Attività estrattive e lavorazione dei materiali

CORPO 4 - FUNZIONI AGRICOLE

- Abitazioni agricole e relativi spazi accessori e di servizio
- Strutture di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali
- Edifici e impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole
- Spazi funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole e alla prima lavorazione e conservazione di prodotti agricoli
- Allevamenti zootecnici di tipo aziendale, non intensivi
- Serre e coltivazioni industriali, attività di florovivaismo
- Attività produttive agroalimentari e relativi impianti
- Allevamenti zootecnici di tipo intensivo

CORPO 5 - FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- Attività alberghiera
- Residences, ostelli e altre attrezzature per l'ospitalità
- Campeggi
- Strutture ricettive agrituristiche
- Case albergo

Art. 7

Cambio di destinazione e mutamento d'uso degli immobili

1. Ciascuna zona dalle presenti Norme, può ospitare più di una delle funzioni sopraelencate, con le limitazioni e le esclusioni che sono indicate nelle norme specifiche.
2. Nelle destinazioni di zona vengono elencate alcune *funzioni principali*, che la caratterizzano; ad esse possono essere associate, in una misura massima stabilita dal PRE (quando non espressamente escluso dalle norme di zona) funzioni affini ed omogenee, individuate come *funzioni secondarie*. Anche attraverso successivi cambiamenti di destinazione d'uso, passaggio tra corpi, o mutamenti d'uso, cambio degli usi all'interno dello stesso corpo, il rapporto tra superficie destinata a funzioni secondarie e superficie destinata a funzioni principali non può superare quanto previsto nelle specifiche norme di zona.
3. Vengono inoltre definite le *funzioni compatibili*, che possono essere ricomprese negli immobili, entro i limiti previsti dal PRE, anche attraverso successive trasformazioni delle destinazioni d'uso con o senza opere. Tali funzioni compatibili, salvo i casi di espressa esclusione nelle norme di zona, possono essere mantenute in essere se esistenti, ed introdotte ex novo in una misura comunque non superiore al 15% della superficie edificabile (Se).
4. Gli usi compatibili specificamente ammessi sono definiti negli articoli delle NTA relativi alle zone.
5. Il cambio della destinazione d'uso, connesso o meno a trasformazioni fisiche, che comporti aumento di carico urbanistico è subordinato al rispetto delle norme di PRE relative ai nuovi usi - in

particolare per la disponibilità di parcheggi privati individuati sul fondiario - e al contemporaneo ed integrale reperimento degli standards urbanistici previsti dal DM 1444/68.

6. I cambi delle destinazioni d'uso - intesi come passaggio dall'uno all'altro dei corpi di usi-connessi o non connessi a trasformazioni fisiche degli immobili - sono assoggettati ad atto concessorio.

7. L'atto concessorio è rilasciato previo versamento di eventuale conguaglio tra gli oneri previsti nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso già esistente e quelli per la destinazione d'uso autorizzata, se questi sono dovuti in misura maggiore.

8. Per il mutamento d'uso - inteso come passaggio all'interno dei corpi -, occorre il rilascio di atto concessorio solo quando ciò comporta il conguaglio per maggiori oneri dovuti, l'incremento dei parcheggi previsti delle presenti norme e il reperimento degli standards urbanistici per servizi pubblici; negli altri casi è sufficiente l'asseverazione del progettista di conformità del mutamento d'uso alle norme urbanistiche vigenti (DIA).

~~9. Non si ha comunque mutamento d'uso quando si modifica l'uso dell'unità immobiliare per non più del 20% della Se e, comunque, per non più di 25 mq.~~

TITOLO II°

ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I°

STRUTTURA DEL PIANO REGOLATORE ESECUTIVO

Art. 8

Prescrizioni esecutive e Programmi Integrati

1. Il piano prevede il riassetto e la configurazione del territorio comunale mediante Programmi Integrati d'Intervento (PII) redatti su tematiche specifiche: Programmi Integrati di Configurazione dell'ambiente urbano (PIC) e Programmi Integrati Tematici (PIT).

2. Tali programmi strutturano il territorio e supportano l'edificazione di completamento.

3. Le trasformazioni del territorio comunale sono pertanto regolate dalle prescrizioni di cui alle presenti norme, da piani attuativi in fase d'esecuzione recepiti e confermati dal PRE, e da programmi integrati d'intervento formati in fase di elaborazione del Piano.

4. I PII adottati come piani attuativi del PRE trovano perfezionamento nell'approvazione definitiva dello stesso. Essi comprendono interventi pubblici ed interventi privati, quest'ultimi regolati da apposite Schede d'attuazione per interventi Privati (SAP).

5. Hanno valore indicativo le sagome, la forma ed il numero dei piani degli edifici previsti nelle specifiche SAP.

6. Hanno valore prescrittivo tutti i dati dimensionali e le individuazioni catastali degli interventi regolate dalle SAP: i parametri insediativi, le superfici edificabili (Se) e le relative destinazioni d'uso, nonché le specifiche destinazioni delle aree d'intervento, il tutto come riportato nelle Tab. A, B e C delle singole SAP, salvo quanto specificato nel successivo art. 11 punti 8 e 10.

7. Hanno valore prescrittivo il disegno delle aree per uso pubblico nonché il disegno dei perimetri delle superfici territoriali e fondiari degli interventi privati come riportati nelle tavole in scala 1:2000 dei relativi PII.

Art. 9

Programmazione e modalità di attuazione del PRE

1. Nel rispetto degli adempimenti previsti dalle Leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia, il Comune predispose strumenti di programmazione degli interventi previsti dal PRE tra cui il programma triennale delle Opere Pubbliche.

2. Gli strumenti di programmazione sono redatti in conformità alle indicazioni degli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali, in particolare il Piano Territoriale Provinciale di

Coordinamento, in rapporto alle previsioni della spesa pubblica, e con la finalità di coordinare nel tempo e nello spazio gli interventi pubblici e privati al fine di garantire, con riferimento allo stato dei bisogni e alle priorità definite dall'Amministrazione, un'attuazione equilibrata delle previsioni contenute nel PRE.

3. Tenuto conto della specifica natura di strumento generale con contenuti immediatamente esecutivi, l'attuazione del PRE è prevista sempre per intervento diretto.

4. L'attuazione degli interventi privati previsti dal PRE e contenute all'interno di Programmi Integrati d'Intervento (PIC e PIT) è prevista mediante intervento diretto convenzionato.

5. I Programmi Integrati, ex artt. 30 bis/ter LR 70/95, costituiscono a tutti gli effetti Piani Particolareggiati d'Esecuzione anche al fine della dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza.

Art. 10

Monitoraggio dell'attuazione del PRE

1. L'ufficio tecnico, avvalendosi della collaborazione coordinata delle strutture tecnico-amministrative del Comune, provvede all'aggiornamento su supporto informatico della cartografia del PRE e delle informazioni statistiche ad essa associate, concernenti l'attuazione del Piano e le trasformazioni del territorio e dell'ambiente. Oltre l'aggiornamento sugli interventi diffusi, formano oggetto specifico di tale attività il monitoraggio degli ambiti di trasformazione e degli interventi infrastrutturali.

2. L'Amministrazione Comunale, a partire dalla data di approvazione del PRE, effettua con cadenza triennale l'analisi dello stato dell'ambiente, del sistema insediativo e delle attività rilevanti sull'assetto socio-economico, facendone derivare:

- una relazione sullo stato dell'ambiente, del territorio e delle attività economiche;
- una valutazione sullo stato di attuazione delle linee programmatiche e sulle tematiche connesse alla loro traduzione o traducibilità in atto;
- una valutazione sullo stato di attuazione del PRE.

3. Allo scadere del periodo previsto per l'attuazione dei PIC e dei PIT, le zone interessate da detti programmi, se inattuate, dovranno essere ricondotte alla normativa previgente o dovranno essere stipulate nuove convenzioni con i privati. In quest'ultimo caso, le nuove previsioni dovranno essere inserite nel calcolo dell'incremento residenziale complessivo del nuovo strumento urbanistico comunale.

Art. 11

Potenzialità edificatoria delle aree

1. Gli indici e le quantità edificatorie riportati nelle Norme di zona o nelle SAP esprimono sempre valori massimi. Nelle predette schede, in caso di contrasto tra il riferimento grafico e l'indicazione numerica del valore prevale sempre il valore numerico.

2. La potenzialità edificatoria di un'area o di un lotto è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti norme e dal Regolamento Edilizio e dall'esito delle verifiche sulle condizioni ambientali e di urbanizzazione.

3. Gli indici di utilizzazione fondiaria o le quantità indicate nelle norme specifiche di zona o nelle SAP, rappresentano la massima potenzialità edificatoria dell'area o del lotto di pertinenza qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici (standard) ed edilizi (distanze, altezze, ecc.), e le altre eventuali condizioni poste all'insediamento (clausole di convenzionamento).

4. Ai fini della identificazione del lotto su cui si attua l'intervento edilizio, quindi anche ai fini del calcolo del "lotto minimo", possono essere conteggiate le superfici di aree contigue, omogenee sotto il profilo urbanistico, asservite a tal fine attraverso apposito atto notarile, registrato e trascritto, da esibirsi al Comune al momento dell'utilizzazione edificatoria del lotto stesso.

5. L'indice si applica in via generale per il calcolo della superficie edificabile, in sede di rilascio di singole concessioni.

6. Nella determinazione della superficie edificabile sul lotto si dovrà detrarre la superficie edificabile (Se) degli edifici esistenti o assentiti alla data di adozione del presente PRE.

7. Alla data anzidetta deve altresì farsi riferimento per la determinazione del lotto edificabile.

8. Per superficie edificabile (Se) esistente riportata in una SAP si intende quella regolarmente assentita così come rilevabile dagli atti del Comune o già assentibile in base alla specifica norma di zona del previgente PRG. Qualora vi sia discordanza la SAP va corretta nella parte relativa alla Se esistente indicando quella rilevabile dagli atti del Comune e la massima potenzialità edificatoria della superficie fondiaria (Sf) è data dalla Se esistente corretta e l'incremento previsto nella relativa Scheda d'Attuazione per interventi Privati.¹

9. Quando venga realizzata la superficie edificabile corrispondente ad una determinata superficie fondiaria (Sf), essa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio ai fini edificatori e resta vincolata alla successiva non edificazione; pertanto tale superficie non potrà più, a prescindere da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del calcolo della superficie fondiaria utile per nuovi interventi edilizi.

10. Per gli interventi previsti nelle SAP, qualora vi sia discordanza tra la dimensione della superficie territoriale dell'intervento come riportata nella relativa SAP e la superficie reale misurata sul terreno "picchettato" - al netto delle cessioni previste che rimangono invariate - la capacità edificatoria dell'area è quella indicata nello spazio denominato "Incremento" delle SAP.²

11. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia delle planimetrie del PRE sulle quali, dopo il rilascio di ciascuna concessione, sarà individuata, a cura del funzionario responsabile a norma di Legge, l'area da considerare di pertinenza ai fini edificatori e quindi in tal senso vincolata.

CAPO II°

STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Art. 12

Definizione e tipologia degli strumenti

1. Nelle zone ove sono prescritti i Programmi Integrati d'Intervento tematico o di configurazione dell'ambiente urbano, il rilascio degli atti concessori per gli interventi privati in essi contenuti è subordinato al preventivo verificarsi delle condizioni previste nelle SAP ed alla stipula del previsto atto di convenzione.

2. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica previsti per l'attuazione del PRE ed in esso contenuti sono:

- Programmi integrati di intervento (art.16 L.n.179/1992 e art. 30 bis L.R. n. 70/95)
- Programmi di riqualificazione urbana (D.M. 21.12.1994 e art. 30 ter L.R. n. 70/95)
- Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (art.24 L.R. n. 70/95)
- Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (art.27 L.n.865/1971 e art. 25 L.R. n. 70/95).

3. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata previsti dal PRE ed in esso contenuti sono quelli già in atto all'adozione del piano ed in elenco :

- Programmi integrati di intervento (art. 30 bis L.R. n. 70/95)
- Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio

4. L'attuazione degli interventi di E.R.P. e di edilizia abitativa convenzionata avviene:

- in appositi ambiti a specifica destinazione
- nell'ambito dei Programmi Integrati d'Intervento, ove previsto nelle SAP.

Art. 13

Interventi diretti

1. Il PRE si attua mediante intervento diretto nei seguenti casi:

- nelle aree non interessate da Piani Attuativi, nel rispetto delle prescrizioni (grafiche e normative) del PRE;

¹ Comma così modificato con deliberazione di C.C. n. 51 del 30/09/2005

² Comma così modificato con deliberazione di C.C. n. 51 del 30/09/2005

- nelle aree disciplinate da Piani Particolareggiati Attuativi vigenti e convenzionati precedentemente all'adozione del PRE.
2. Fatto salvo quanto consentito dalle leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia, è sempre ammesso l'intervento diretto limitatamente ad alcune categorie di intervento, come di seguito specificato:
- zona "A": categorie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, demolizione, e comunque nel rispetto delle norme di zona, che possono limitare tale estensione;
 - zone "F", "G": categorie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione, attrezzatura del territorio e nuova edificazione;
 - altre zone: categorie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, e comunque nel rispetto delle norme di zona, che possono limitare tale estensione. Sono altresì consentiti gli interventi di adeguamento igienico-funzionale con i limiti di cui agli articoli 67 e 68.
3. I contenuti e l'iter di presentazione ed esame dei progetti nonché i modi e i tempi del rilascio della concessione edilizia e autorizzazione sono normati dalle leggi, decreti e regolamenti nazionali e regionali in materia, nonché dal Regolamento Edilizio e specifiche delibere di Consiglio Comunale.
4. L'intervento diretto comprende:
- Intervento diretto subordinato alla Concessione Edilizia, che si articola in:
 - concessione onerosa
 - concessione convenzionata
 - concessione gratuita
 - Intervento diretto subordinato al rilascio di Autorizzazione Edilizia
 - Intervento diretto soggetto a Denuncia di Inizio Attività.

Art. 14

Piani urbanistici attuativi

1. Il PRE si attua mediante intervento diretto convenzionato nelle aree sottoposte ai piani urbanistici attuativi in esso contenuti e con esso approvati (PIC; PIT; PIP; PEEP; ecc.), opportunamente individuati con apposito colore di fondo – retinatura puntinata - nella tavola generale dell'uso dei suoli in scala 1:7500 e con perimetro – tratto-punto di spessore mm 2 – nelle tavole relative ad ogni programma integrato in scala 1:2000.
2. Le superfici interessate da interventi privati e regolati da SAP, come perimetrale –con linea tratto e punto di colore rosso e spessore mm 0,8 - nelle tavole dal PRE in scala 1:2000 all'interno delle zone soggette a PII, sono definite nella localizzazione e dimensione territoriale, e sono classificate attraverso apposita sigla contenente anche il riferimento al PII d'appartenenza (Cn°.n°- n°: Cn° ambito di trasformazione e tipo di PII; N° nome del programma; N° identificativo proposta) .
3. All'interno dei PII sono distinte le singole superfici per destinazioni urbanistiche attraverso appositi retini; allo stesso modo sono indicate le aree per servizi e attrezzature pubbliche e i tracciati della viabilità pubblica di progetto e dei parcheggi. Le destinazioni d'uso specifiche delle aree pubbliche sono identificate con apposite sigle.
4. Gli usi consentiti nelle superfici fondiarie relative agli interventi privati sono prescritti nelle schede per l'attuazione degli interventi privati come di seguito raggruppati:
- gruppo 1: comprende gli usi previsti in corpo 1, corpo 2A e corpo 2C
 gruppo 2: comprende gli usi previsti in corpo 2A, corpo 2B e corpo 2C
 gruppo 3: comprende gli usi previsti in corpo 2B e corpo 3
 gruppo 4: comprende gli usi previsti in corpo 5
5. Appositi schemi grafici in scala 1:5000 individuano le particelle catastali delle superfici previste per le opere pubbliche e differenziano le modalità (cessione o esproprio) per la loro acquisizione al pubblico.
6. Le modalità di realizzazione delle urbanizzazioni sono definite nel programma triennale riferito al quinquennio delle opere pubbliche o in sede di convenzione qualora né sia prevista la realizzazione a carico dei privati proponenti.

Art. 15

Convenzionamento: definizione, obiettivi, contenuti

1. E' soggetta a convenzionamento l'attuazione degli interventi privati previsti all'interno dei Programmi Integrati.
2. Le convenzioni, qualora abbiano valore di concessione edilizia, devono contenere gli elementi progettuali delle opere di urbanizzazione ove previste, i termini temporali per la loro attuazione - anche per stralci funzionali -, le modalità di controllo sulla esecuzione, i criteri per l'eventuale cessione al Comune, le idonee garanzie finanziarie.
3. La convenzione deve prevedere:
 - la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nelle quantità prescritte nelle SAP
 - le modalità di sistemazione e le forme di gestione convenzionata degli usi pubblici di aree, in esubero rispetto ai minimi di legge, per le quali a parere dell'Amministrazione Comunale si ritenga di accedere a tale accordo con il privato;
 - l'assunzione, a carico del proprietario - nei casi di interventi in ambiti considerati di nuova espansione ai sensi della L.R. 18/83 -, degli oneri relativi alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti l'intervento; gli elementi progettuali delle opere da realizzare, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
 - l'assunzione, a carico del proprietario - nei casi di interventi in ambiti considerati di nuova espansione ai sensi della L.R. 18/83 -, degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e dell'eventuale gestione delle attività di interesse pubblico ad esse connesse;
 - la descrizione progettuale di massima delle opere da realizzare, le caratteristiche architettoniche e costruttive degli edifici, l'organizzazione degli spazi esterni, la distribuzione delle destinazioni d'uso
 - fasi di intervento e tempi di realizzazione; termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
 - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
 - sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

CAPO III°

CATEGORIE DI INTERVENTO

Abrogato	Art.16
Abrogato	Art. 17
Abrogato	Art. 18
Abrogato	Art. 19
Abrogato	Art. 20
Abrogato	Art. 21
Abrogato	Art.22

Abrogato	Art. 23
Abrogato	Art. 24
Abrogato	Art. 25
Abrogato	Art. 26
Abrogato	Art. 27
Abrogato	Art. 28
Abrogato	Art. 29
Abrogato	Art. 30

CAPO IV°

URBANIZZAZIONI E STANDARDS

Art. 31

Opere di urbanizzazione

1. Sono opere di urbanizzazione primaria:
 - le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
 - le fognature e gli impianti di depurazione;
 - il sistema di distribuzione dell'acqua;
 - il sistema di distribuzione della energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
 - la pubblica illuminazione;
 - il verde attrezzato;
 - gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi caratteri generale ma al diretto servizio dell'insediamento
2. Sono opere di urbanizzazione secondaria:
 - gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo;
 - i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere;
 - le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
 - gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
 - i parcheggi pubblici.
3. Sono opere di urbanizzazione generale gli allacciamenti ai pubblici servizi e le infrastrutture indotte a carattere generale.

Art. 32

Disciplina dei parcheggi

1. I parcheggi Pubblici - previsti come urbanizzazione primaria - sono parcheggi di proprietà pubblica e pubblico utilizzo, necessari a soddisfare le esigenze elementari di mobilità e di sosta all'interno del ambito urbano. La loro previsione in termini di quantità è regolamentata dal DM 2.4.68 n° 1444. Devono essere previsti in un opportuno raggio di accessibilità. I parcheggi di urbanizzazione primaria esistenti in ambito urbano sono individuati dalle tavole di PRE. Nei PII e negli altri piani di dettaglio i parcheggi pubblici sono previsti come standard urbanistico e

dimensionati in proporzione della capacità insediativa e individuati nelle tavole dei piani attuativi e/o nelle SAP.

2. I parcheggi privati di uso pubblico devono essere dislocati in adiacenza a sedi viarie o altre aree di uso pubblico. Previsti su aree non frammentate e di facile accesso. Realizzati in maniera da consentirne un facile utilizzo. Gli spazi per parcheggi privati di uso pubblico potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero all'interno dell'area di pertinenza o anche all'esterno, purché, in tale ultimo caso, si trovino in posizione urbanisticamente compatibile – adeguata destinazione dei suoli - e compresa nel raggio di ml 100 dall'immobile e siano asserviti all'edificio oggetto dell'intervento con vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato di uso pubblico a mezzo di atto trascritto che colleghi la fruizione pubblica alla destinazione dell'immobile cui sono asserviti. Espressamente per le attività commerciali devono essere rispettate tutte le norme in materia indicate in direttive e leggi regionali di urbanistica commerciale. Dovranno comunque essere rispettate le quantità indicate in funzione delle destinazioni d'uso al seguente comma.

➤ In merito alla realizzazione dei parcheggi privati di uso pubblico, valgono le seguenti norme:

- non è obbligatorio realizzare parcheggi privati di uso pubblico nel caso in cui tali spazi, calcolati in base alle presenti norme, siano inferiori a mq. 40;
- i parcheggi privati di uso pubblico dovranno garantire la massima e costante accessibilità in relazione all'attività prevista.

3. Negli interventi di cui al presente articolo nella misura e con le modalità indicate, devono essere realizzati o adeguati spazi per parcheggi privati, in aggiunta agli spazi per la sosta e ai parcheggi pubblici eventualmente prescritti. I parcheggi privati vanno comunque previsti in misura non inferiore ai minimi fissati all'art. 18 della legge 765/67, modificata con legge 122/89 e con le quote destinate ai disabili di cui al D.M. 236/89. Tali spazi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero all'interno dell'area di pertinenza o anche all'esterno, purché, in tale ultimo caso, si trovino in posizione urbanisticamente compatibile – adeguata destinazione dei suoli - e compresa nel raggio di mt 200 dall'immobile e siano asserviti all'edificio oggetto dell'intervento con vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato a mezzo di atto trascritto.

➤ In merito alle superfici su cui calcolare la dotazione dei parcheggi privati, valgono le seguenti norme:

- le superfici da porre a base del calcolo sono:
 - quelle riferite all'intero intervento per i casi di nuova edificazione (escluso ampliamento e sopraelevazione), demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia;
 - quelle riferite alla sola parte ampliata per i casi di ampliamento e sopraelevazione;
 - quelle riferite alla sola parte cambiata o mutata per i casi di cambio o mutamento della destinazione d'uso.
- In merito all'obbligatorietà dell'applicazione del presente articolo, valgono le seguenti norme:
- La realizzazione o l'adeguamento dei parcheggi privati è obbligatoria:
 - negli interventi di ristrutturazione edilizia, nella misura pari al 50% di quella prevista;
 - negli interventi di demolizione e ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, anche quando conseguenti ad interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto, nella misura pari a quella prevista.
- La realizzazione o l'adeguamento dei parcheggi privati non è obbligatoria:
 - in tutti i casi non previsti dal comma precedente;
 - negli interventi residenziali che non comportano la creazione di nuovi alloggi;
 - negli interventi residenziali di tipo agricolo;
 - negli interventi che non comportano la realizzazione di Se o variazione di destinazione d'uso tali da determinare una quota di parcheggio privato inferiore a due posti auto (superficie netta di 25 mq. complessivi);
 - negli interventi in edifici compresi nelle zone "A"
 - in ogni altro intervento che non determini aumento della dotazione di parcheggi complessivi;
 - negli interventi di edilizia residenziale pubblica, già disciplinati da specifiche leggi.

~~➤ In merito alla realizzazione dei parcheggi privati di uso pubblico, valgono le seguenti norme:~~

- ~~• non è obbligatorio realizzare parcheggi privati di uso pubblico nel caso in cui tali spazi, calcolati in base alle presenti norme, siano inferiori a mq. 40;~~
- ~~• i parcheggi privati di uso pubblico dovranno garantire la massima e costante accessibilità in relazione all'attività prevista.~~

4. ~~Per i parcheggi privati~~ † La dotazione minima di posti auto va determinata come segue - il calcolo è riferito alla misura intera, ovvero alla frazione superiore al 50% dell'intervallo; la Se è calcolata escludendo la superficie dei parcheggi e delle autorimesse; la dimensione minima dello stallo è di m 2,50 x 5,00-:

- a per la residenza:
 - 1 posto auto privato ogni 50 mq. di Se o frazione, e comunque non meno di un posto auto per ciascuna delle unità immobiliari realizzate;
- b per il commercio al minuto:
 - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di Se;
 - 3 posti auto privati di uso pubblico ogni 100 mq di superficie di vendita in aggiunta a quelli di cui al punto precedente;
- c per la media e grande distribuzione e centri commerciali al dettaglio:
 - 1 ~~posto =auto=~~ privato ogni 100 mq. di Se;
 - 1,04 mq di parcheggio privato di uso pubblico ogni 1,0 mq di superficie di vendita ~~per interventi da 1001 mq a 1500 mq di superficie di vendita;~~
 - ~~2,0 mq di parcheggio privato di uso pubblico ogni 1,0 mq di superficie di vendita per interventi superiori a 1500 mq di superficie di vendita;~~
- d per gli spazi destinati a commercio all'ingrosso
 - 1 ~~posto =auto=~~ privato ogni 100 mq. di Se;
 - 1 posto auto di uso pubblico ogni 200 mq di Se;
- e per le attività direzionali - funzioni terziarie a moderato carico urbanistico
 - 1 posto auto privato ogni 200 mq. di Se;
 - 1 posto auto di uso pubblico ogni 100 mq. di Se;
- f per le attività direzionali - altre funzioni terziarie
 - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di Se;
 - 2 posti auto privati di uso pubblico ogni 100 mq. di Se;
- g per ospedali, cliniche, attrezzature sanitarie
 - 1 posto auto privato per 100 mq. di Se;
 - 1 posto auto privato di uso pubblico per ogni 3 posti letto
- h per i pubblici esercizi (bari, ristoranti e simili)
 - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di Se;
 - 3 posti auto privati di uso pubblico ogni 100 mq. di Se;
- i per gli edifici a destinazione produttiva:
 - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di Se;
- j per l'artigianato di servizio alla persona e all'impresa:
 - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di Se;
 - 1 posto auto privato di uso pubblico ogni 150 mq. di Se;

5. 4 Per gli edifici destinati ad altri servizi e attrezzature pubbliche, oltre a quelli, la dotazione minima di posti auto è indicata nei rispettivi articoli delle presenti Norme.

6. 5 Negli edifici a destinazione d'uso mista è ammessa una riduzione fino al 10% - approssimato all'unità- dello standard globale calcolato su ciascuna destinazione d'uso.

7. 6 La dotazione di parcheggi può essere realizzata anche attraverso autorimesse interrato, sia di tipo tradizionale che utilizzando altri sistemi tecnologici.

8. 7 Tutte le aree scoperte a parcheggio dovranno essere opportunamente progettate attraverso idonee soluzioni per le pavimentazioni, le alberature ed altra vegetazione e gli altri elementi di arredo; per i parcheggi di uso pubblico dovrà essere prevista anche l'illuminazione e la segnaletica.

TITOLO III°

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

CAPO I°

CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE, CRITERI E PARAMETRI DI INTERVENTO

Art. 33

Ambiti a destinazioni prevalenti

1. Il PRE individua nel territorio sei ambiti principali - individuati sulle tavole di piano con appositi retini di fondo - e assegna a questi delle funzioni generali nell'assetto del territorio prescrivendone le destinazioni prevalenti.
 - I. Ambiti destinati alla residenza
 - II. Ambiti destinati alla produzione
 - III. Ambiti di configurazione urbana
 - IV. Ambiti di programmi integrati tematici
 - V. Ambiti destinati alla produzione agricola
 - VI. Ambiti di tutela ambientale
2. All'interno degli ambiti vengono comprese più zone territoriali omogenee per tipologia del tessuto urbano, morfologia del territorio, ruolo nell'assetto del territorio comunale, densità edilizia. In taluni casi e per specifiche peculiarità, le zone omogenee sono limitate anche a singoli edifici e relative aree di pertinenza o d'influenza.
3. Il PRE indica per ciascuna zona omogenea la dotazione di funzioni primarie, secondarie e complementari che, opportunamente dimensionate, garantiscano pluralità di funzioni, compresenza di diverse tipologie d'intervento, integrazione urbana, nel rispetto del dimensionamento del carico urbanistico ammissibile previsto per ciascun ambito del territorio comunale.

Art. 34

Divisione del territorio comunale in zone omogenee

1. Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:
 - Zone territoriali omogenee "A" - Ambiti culturali e ambientali
 - Zone territoriali omogenee "B" - Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale con buona dotazione di urbanizzazioni primarie
 - Ambiti di trasformazione "C" - Ambiti vocati alla riqualificazione dell'ambiente urbano
 - Zone territoriali omogenee "D" - Ambiti a destinazione produttiva
 - Zone territoriali omogenee "E" - Zone agricole e territorio rurale
 - Zone territoriali omogenee "F" - Aree destinate alle attrezzature pubbliche e/o d'interesse pubblico
 - Zone territoriali omogenee "G" - Spazi attrezzati a verde per il tempo libero e lo sport
 - Zone territoriali omogenee "M" - Infrastrutture per la mobilità
2. Il PRE definisce in oltre nel territorio comunale i centri abitati e le aree urbane:
 - Sono centri abitati, ai sensi dell'art.3 del Codice della strada, un insieme di edifici, delimitato lungo le via d'accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.
 - Costituiscono aree urbane:
 - i centri abitati di cui al punto precedente
 - le aree dotate di urbanizzazione primaria, ai sensi della L. n° 847/64 oltre che delle opere di urbanizzazione secondaria necessarie al tipo d'insediamento
 - aree di nuovo impianto previste dal PRE.

CAPO II°

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A" - ZONE CULTURALI AMBIENTALI

Art. 35

Zone "A": definizioni e obiettivi del PRE

1. Sono individuate come Zone omogenee "A" e perimetrate con apposita simbologia nelle tavole del PRE le parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbanistico-edilizi o singoli manufatti che rivestono carattere storico, artistico, architettonico, di pregio ambientale o testimoniale.
2. Le zone "A" si articolano in:
 - Centro Antico di Faraone ("A" 1)
 - Edifici e complessi di valore architettonico-monumentale ("A" 2) chiesa antica
 - Edifici e manufatti di interesse storico-culturale presenti nel tessuto edificato ("A" 3) edifici del centro
 - complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico e/o tipologico-documentale ("A" 4) case coloniche
 - parchi e ville di interesse storico-culturale o ambientale ("A" 5)
3. Le zone "A" sono soggette alle prescrizioni esecutive di cui alle presenti norme. Tali prescrizioni si basano sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determinano i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché i limiti e le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.
4. Gli interventi nella zona "A" devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e sociali.
5. Nella zona "A" 1, per la cui valorizzazione è prevista la costituzione di apposita STU, gli interventi verranno previsti all'interno di apposito piano attuativo redatto dalla stessa STU nel rispetto delle indicazioni fornite dal Progetto Preliminare Metodologico già approvato alla data di adozione del PRE con delibera N° 33 del 24.4.2002 e delle limitazioni dettate nelle prescrizioni esecutive delle presenti NTA relative alla zona "A" 1.

Art. 36

Prescrizioni generali per le zone "A": interventi ammessi, modalità di attuazione

1. In relazione alla estensione dell'intervento diretto all'intero perimetro di zona valgono le seguenti norme:
 - sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione (ove prescritto), di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione;
 - gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, sono consentiti anche se riferiti a parti di zona, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera zona, almeno in scala 1:200, in modo da dimostrare che:
 - l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme di zona per le parti non interessate dall'intervento;
 - l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
 - l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso;
 - gli interventi di cambio di destinazione d'uso, di cui all'articolo 30, sono consentiti anche se riferiti a parti di zona purché l'intervento parziale non contrasti con le norme sulle destinazioni d'uso.
2. Nel caso sussistano particolari caratteristiche del tessuto urbanistico-edilizio esistente, specifiche esigenze di intervento volto alla valorizzazione dell'intero insediamento ed in funzione del livello di degrado dei singoli corpi di fabbrica, oltre a quanto consentito dalla applicazione delle norme di zona, si può prevedere:

- interventi di demolizione e ricostruzione con riprogettazione planovolumetrica secondo allineamenti stradali e profili regolatori desunti dalla organizzazione morfologica del contesto, senza modifica di Volume preesistente e con il reperimento degli standard di parcheggio pubblico e privato previsti dalle presenti norme anche al di fuori dell'area perimetrata come zona "A";
 - riorganizzazione delle aree libere;
 - accorpamenti di unità edilizie distinte, a condizione che siano adiacenti, che l'intervento di accorpamento non coinvolga più di due unità, che il ridotto spessore del corpo di fabbrica sia riconosciuto tale da non consentire un funzionale recupero della tipologia originaria. In tal caso le due unità potranno essere assoggettate all'intervento di ristrutturazione edilizia.
3. Il rilascio della concessione o autorizzazione, salvo che per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione senza ricostruzione è in generale subordinato alla demolizione delle superfetazioni individuate in sede di approvazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale, al rispetto delle previsioni e vincoli specifici del PRE.
4. Negli interventi di cui al comma 3, si potrà non procedere alla demolizione delle superfetazioni, nel caso in cui il corpo classificato come tale sia connesso funzionalmente all'edificio su cui si interviene, secondo i seguenti adempimenti. La proprietà richiede alla C.E. il riesame della classificazione del corpo edilizio; a tal fine presenta adeguata documentazione storica e sullo stato di fatto, volta a dimostrare che il corpo edilizio di cui si tratta costituisce un accrescimento funzionale organico all'edificio principale, e la sua conservazione non contrasta con gli obiettivi del recupero e riuso.
5. Il responsabile del Procedimento esegue l'eventuale riclassificazione del corpo edilizio (trascritta negli elaborati del PRE); solo a seguito di tale riclassificazione la proprietà può presentare una D.I.A. o richiesta di concessione edilizia che non preveda la demolizione del corpo edilizio classificato come superfetazione.
6. La demolizione delle superfetazioni non è altresì richiesta nel caso di interventi parziali nei quali non sia possibile effettuare le demolizioni richieste senza coinvolgere proprietà diverse dal richiedente. In tal caso la concessione o autorizzazione è subordinata alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo trascritto nei modi di legge, contenente l'impegno a demolire quanto individuato in sede di approvazione del progetto, al momento in cui sarà realizzato da parte delle proprietà interessate, di intervento edilizio soggetto a demolizione delle superfetazioni.
7. Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso. Esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il PRE.
8. La superficie edificata (Se) delle superfetazioni, non può essere in alcun caso computata ai fini di una eventuale ricostruzione.
9. In deroga alle disposizioni di cui ai commi precedenti possono essere autorizzate opere nel sottosuolo degli immobili, ai sensi dell'art.9 della L. 24.3.1989 n.122, per la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, quando non espressamente vietati dalle norme di zona.

Art. 37

Prescrizioni generali per le zone "A": stato di fatto, aree libere, demolizioni, crolli, deroghe art.12 L.64/1974

1. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione del PRE, come ricavato dai rilievi fotografici di indagine oppure, in caso di errore, da idonea documentazione presentata all'atto della D.I.A. o della richiesta di concessione o autorizzazione, ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato in data successiva.
2. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dall'autorizzazione rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
3. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi come tali individuati nelle tavole del PRE salvo che nei seguenti casi:

- costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal PRE come aree di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:
 - gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
 - la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
- costruzione di opere di arredo degli spazi liberi;
- realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge e non siano riscontrabili soluzioni tecniche diverse;

4 Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per la eventuale riorganizzazione dei percorsi, né l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto.

5 Qualora, nel corso di interventi su edifici vincolati ai sensi della L.1089/1939, si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo il rilascio di nuova concessione o autorizzazione e nulla osta della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

6 All'interno della disciplina particolareggiata del Centro Antico di Faraone (zona "A"1), sono ammesse le deroghe di cui all'art.12 della L64/1974 (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche)

Art. 38

Prescrizioni generali per le zone "A": altezze dei locali, piani interrati e autorimesse pertinenziali

1. La realizzazione di autorimesse interrate (prevista dall'art.9, comma 1, L.122/89) può avvenire, anche in deroga alle norme del PRE sulle zone "A", purché si tratti di autorimesse pertinenziali alle singole unità immobiliari e non in contrasto con le norme di zona.

2. La deroga suddetta può essere estesa anche alla demolizione e ricostruzione di autorimesse esistenti, qualora previste da specifici progetti per la realizzazione di opere pubbliche.

3. Negli edifici di cui alle zone "A"1, e "A"3 sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze ed indici di illuminazione inferiori a quelli prescritti da R.E., purché siano pari o migliorativi rispetto alla situazione esistente; in ogni caso i vani abitabili devono rispettare i seguenti limiti:

- altezza media non inferiore a m. 2,40
- altezza minima non inferiore a m. 2,00
- indice di illuminazione non inferiore a 1/12 (1/16 nel caso dei sottotetti).

4. Negli edifici di cui alla zona "A"1, è inoltre consentita in via generale la creazione di soppalchi, anche se ciò determina un incremento di Se, l'utilizzazione di locali interrati esistenti e la formazione di nuovi locali interrati.

5. Nel caso di edifici in tutto o in parte caduti, salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti o desunti per allineamento delle linee di gronda con edifici contigui o porzioni di essi; potranno essere consentite variazioni di altezza non interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.

Art. 39

Zona "A"1- Centro Antico di Faraone

1. La zona "A"1 – Centro Antico di Faraone - è definita come zona in totale stato di abbandono e di degrado, in cui permangono tracce di valore architettonico e storico-documentale.

2. Tale zona comprende anche spazi già edificati, ora completamente demoliti, ed edifici diruti per i quali è possibile ricostruire la compagine edilizia originaria.

3. Il PRE recepisce per tale zona gli obiettivi del recupero integrale dei valori testimoniali presenti nel castello di Faraone, prefissi nello studio preliminare metodologico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 33 del 24.4.2002.

4. In tale zona sono consentite le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria

- restauro scientifico
- restauro e risanamento conservativo di tipo "A"
- restauro e risanamento conservativo di tipo "B"
- recupero e risanamento delle aree libere
- ripristino edilizio
- variazione - mutamento o cambio - di destinazione d'uso
- attrezzatura del territorio

5. E' sempre facoltà del Sindaco, sentito il parere del Servizio Igiene Pubblica dell'A.S.L., opporre divieto a destinazioni d'uso che, a causa del tipo di attività svolta e dei movimenti di traffico indotti, risultino incompatibili con i caratteri di zona. Sono comunque vietate destinazioni d'uso per attività rumorose, nocive o inquinanti.

Art. 40

Prescrizioni relative alle destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle elencate nella successiva tabella a1, che fa parte integrante del presente articolo.

Tabella a1 - Destinazioni d'uso ammesse nella zona "A"1

- Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.)
- Abitazioni per anziani ed altre abitazioni collettive.
- Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio
- Piccoli uffici privati (agenzie immobiliari, agenzie turistiche, ecc.) e studi professionali
- Piccoli uffici pubblici (Sedi decentrate della pubblica amministrazione, servizi sanitari, ecc.)
- Artigianato di servizio alla persona
- Pubblici esercizi
- **Palestre fino a 350 mq di superficie per attività**
- Attività di commercio al dettaglio fino a 150 mq. di superficie di vendita
- Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale
- Attività alberghiera
- Residences, ostelli e altre attrezzature per l'ospitalità
- Case albergo

2. I locali posti ai vari piani, qualunque sia la loro destinazione originaria, possono essere destinati ad attività non residenziali, fra quelle ammesse.

3. I locali destinati a commercio al minuto devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilizie, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; il cambio d'uso ad attività commerciale è ammesso ai piani superiori solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.

4. I locali al piano terra degli edifici esistenti debbono necessariamente essere destinati ad attività aperte al pubblico o, in alternativa, a residenza.

5. Sono espressamente vietate le realizzazioni di opere nel sottosuolo degli immobili.

Art. 41

Zona "A"2 - Edifici di valore storico, artistico, architettonico e documentario-

1. Tale zona comprende le unità edilizie o loro parti di cui sia riconoscibile la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica e che caratterizzano in maniera determinante il tessuto edilizio.

2. In tale zona sono consentite le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria, nei limiti di quanto consentito dall'articolo relativo al restauro e risanamento conservativo di tipo "A"
- restauro e risanamento conservativo di tipo "A"
- mutamento di destinazione d'uso.

3. Nei corpi secondari in cui, sulla base della analisi storico-critica da effettuarsi in sede progettuale, risultino assenti i caratteri di cui al primo comma, è anche consentita la categoria di intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo "B".

Art. 42

Prescrizioni relative alle destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle elencate nella successiva tabella a2, che fa parte integrante del presente articolo.

Tabella a2 - Destinazioni d'uso ammesse nella zona "A"2

- Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.)
- Abitazioni per anziani ed altre abitazioni collettive
- Piccoli uffici privati (agenzie immobiliari, agenzie turistiche, ecc.) e studi professionali
- Piccoli uffici pubblici (Sedi decentrate della pubblica amministrazione, servizi sanitari, ecc.)
- Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale
- Sedi istituzionali e attrezzature politico-amministrative
- Servizi tecnici e informatici
- Attività di commercio al dettaglio fino a 150 mq. di superficie di vendita
- Pubblici esercizi
- Palestre fino a 350 mq di superficie per attività

2. I locali posti al piano terra e piano interrato, qualunque sia la loro destinazione, possono essere destinati ad attività non residenziali, fra quelle ammesse.

3. I locali al 1° piano degli edifici in zona "A"2 di tipo specialistico (storici o di recente costruzione), possono essere destinati a tutte le attività non residenziali tra quelle ammesse per la zona, limitatamente alle parti non idonee all'uso residenziale. Sono comunque consentite le destinazioni per piccoli uffici sia pubblici che privati.

4. I locali destinati a residenza ed i locali non occupati posti ai piani sovrastanti il piano terra, compresi i sottotetti abitabili, appartenenti alle altre tipologie edilizie non citate al comma che precede, devono essere destinati a residenza.

5. I locali destinati a commercio al minuto devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilizie, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; il cambio d'uso ad attività commerciale è ammesso ai piani superiori solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.

Art. 43

Zona "A"3 -Complessi edilizi ed edifici di interesse tipologico- testimoniale -

1. Tale zona comprende le unità edilizie coloniche, o loro parti, in cui sono riconoscibili elementi stilistici o tipologici caratteristici dell'architettura rurale che, seppure in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

2. In tali zone sono consentite le seguenti categorie di intervento nei limiti dei parametri edilizi dell'esistente:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria nei limiti di quanto consentito dall'articolo relativo al restauro e risanamento conservativo di tipo "A"
- restauro e risanamento conservativo tipo "A"
- restauro e risanamento conservativo tipo "B"
- ristrutturazione edilizia tipo "A", con vincolo di conservazione dei principali aspetti stilistici e tipologici
- variazione - mutamento o cambio -di destinazione d'uso.

Art. 44

Prescrizioni relative alle destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle elencate nella successiva tabella a3 - a3', che fa parte integrante del presente articolo.

Tabella a3 - Destinazioni d'uso ammesse nella zona "A"3

- Abitazioni agricole e relativi spazi accessori e di servizio
- Strutture di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali
- Edifici e impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole
- Spazi funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole e alla prima lavorazione e conservazione di prodotti agricoli
- Allevamenti zootecnici di tipo aziendale, non intensivi
- Attività produttive agroalimentari e relativi impianti

2. Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici rurali non più necessari alle esigenze delle aziende agricole ex art. 69 L.R. 18/83 ed opportunamente individuati sugli elaborati piano

Tabella a3' - Destinazioni d'uso ammesse nella zona "A"3

- Abitazioni monofamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.)
- Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive.
- Piccoli uffici privati e studi professionali
- Artigianato di servizio alla persona
- Artigianato produttivo di tipo laboratoriale a basso carico urbanistico
- Attività di servizio alla produzione, compresa riparazione di beni di consumo
- Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti
- Servizi tecnici e informatici
- Attività di ricerca applicata, finalizzate alla produzione
- Strutture ricettive agrituristiche
- Case albergo

Art. 45

Zona "A"4 -Ville e parchi di interesse storico-culturale-ambientale, diffusi nel territorio-

1. Sono definite zone "A"4 - ville e parchi di interesse storico/architettonico/ambientale - porzioni di territorio in cui, a vari livelli di qualità e con diverso stato di conservazione, è presente un patrimonio architettonico e/o ambientale significativo per la valorizzazione del territorio di Sant'Egidio alla Vibrata.

2. Le tavole del PRE riportano il perimetro del sistema villa-parco.

3. Il progetto di intervento su una zona "A"4 dovrà prevedere in primo luogo l'analisi della documentazione storica relativa al sito, vale a dire all'organismo architettonico e al suo intorno, per comprenderne e valutarne le relazioni; la documentazione di progetto, anche se l'intervento sarà limitato alla manutenzione o al restauro di una parte del complesso, dovrà essere estesa all'intera zona.

4. Qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza delle villa deve essere preceduto e confortato da un'accurata documentazione, anche di tipo storico-critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione di tale patrimonio.

5. Gli interventi edilizi ammessi per questi edifici o complessi sono definiti sulla base del valore ambientale e dello stato di conservazione e sono i seguenti:

- per gli edifici principali (villa):
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - restauro scientifico
 - restauro e risanamento conservativo (tipo "A" - tipo "B")
 - ristrutturazione edilizia con vincolo
 - recupero e risanamento delle aree libere;
 - variazione di destinazione d'uso;

- per gli altri edifici all'interno del complesso villa-parco che hanno subito evidenti trasformazioni e/o sostituzioni dell'impianto tipologico originario sono ammessi inoltre gli interventi di:
 - risanamento conservativo (se conservati integralmente)
 - ristrutturazione edilizia senza vincolo (se conservati parzialmente)
 - demolizione e ricostruzione (se trasformati o sostituiti).
 - variazione di destinazione d'uso.

6. Aumenti di superficie, qualora specificatamente previsti da specifiche SAP, potranno essere attuati come ampliamenti di edifici secondari del sistema villa parco, nonché come ampliamenti dello stesso organismo principale quando su questi non siano apposti i vincoli da leggi nazionali e regionali.

7. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

8. Potranno altresì essere realizzate con gli stessi criteri di rispetto del contesto, senza danni per alberature di alto fusto, autorimesse sotterranee, ai sensi dell'art.9 della L.122/1989.

9. Al fine delle verifiche da compiere da parte dell'Amministrazione in sede di istruttoria della pratica edilizia, gli elaborati progettuali richiesti dovranno riguardare la globalità del sistema villa-parco e comprendere pertanto:

- una documentazione storica, cartografica e iconografica, sul complesso villa-parco e sulla sua evoluzione nel tempo;
- il rilievo delle caratteristiche e dello stato di conservazione delle strutture edilizie e, nel caso di interventi nel parco, di quelle vegetazioni;
- le proposte di intervento sugli spazi costruiti e su quelli scoperti, con accurata simulazione dell'esito visuale degli interventi e con valutazione degli effetti indotti in rapporto al carico urbanistico previsto.

10. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle elencate nella successiva tabella a4, che fa parte integrante del presente articolo.

Tabella a4 - Destinazioni d'uso ammesse nella zona "A"4

- Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.)
- Abitazioni per anziani ed altre abitazioni collettive.
- Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio
- Abitazioni agricole e relativi spazi accessori e di servizio
- Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale
- Sedi istituzionali e attrezzature politico-amministrative
- Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale
- Attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse urbano
- Piccoli uffici privati (agenzie immobiliari, agenzie turistiche, ecc.) e studi professionali
- Piccoli uffici pubblici (Sedi decentrate della pubblica amministrazione, servizi sanitari, ecc.)
- Artigianato di servizio alla persona
- Attività di commercio al dettaglio fino a 150 mq. di superficie di vendita
- Pubblici esercizi
- Palestre fino a 350 mq di superficie per attività
- Servizi tecnici e informatici
- Attività di ricerca applicata, finalizzata alla produzione
- Strutture di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali
- Edifici e impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole
- Spazi funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole e alla prima lavorazione e conservazione di prodotti agricoli
- Attività alberghiera
- Residences, ostelli e altre attrezzature per l'ospitalità
- Campeggi
- Strutture ricettive agrituristiche

- Case albergo.

Art. 46

Zona "A"5 -Edifici e complessi di valore architettonico monumentale-

1. Tale zona comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale, per specifici pregi, per unicità, per caratteri architettonici o artistici.
2. In tale zona sono consentite le seguenti categorie di intervento:
 - manutenzione ordinaria
 - restauro scientifico
3. E' espressamente vietato il mutamento di destinazione d'uso con e senza opere.

CAPO III°

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B" - AMBITI EDIFICATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE CON BUONA DOTAZIONE DI URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Art. 47

Zone "B": definizioni e obiettivi del PRE

1. Sono definite zone "B" le porzioni di territorio urbanizzato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale.
2. Il PRE individua l'esigenza generale di qualificare il tessuto urbanizzato nell'assetto spaziale e formale, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi.
3. Tali zone, che comprendono ambiti con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia e modalità di formazione dell'insediamento, nonché per dotazione di servizi ed urbanizzazioni, vengono così classificate:
 - a) Nel "sistema insediativo dell'area urbana pianificata":
 - "B" 1 Tessuti della città consolidata
 - b) Nel "sistema insediativo delle aree urbane a sviluppo spontaneo":
 - "B" 2 Zone insediate suburbane
4. Nelle zone "B"1 il PRE si attua mediante interventi edilizi diretti. L'intervento diretto è costituito:
 - dal completamento del tessuto edilizio, utilizzando lotti ineditati;
 - dalla sostituzione dell'edilizia esistente;
 - dall'adeguamento, anche attraverso interventi che prevedono incrementi della Se esistente in funzione dei parametri edilizi di zona.
5. Nelle zone "B"2 gli interventi che comportano incrementi di superficie edificabile si attuano attraverso Programma di Recupero Urbano i cui contenuti sono definiti dall'art. 30 ter LR 70/95.
6. L'approvazione di un Programma di Recupero Urbano consente la trasformazione urbanistica attraverso interventi estesi anche singoli a lotti, finalizzati all'edificazione di completamento, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla ristrutturazione edilizia degli edifici, al miglioramento degli standards all'interno del tessuto urbano, nonché alla realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie ed al miglioramento della dotazione dei servizi a rete.
7. All'interno delle zone "B" sono individuati dalle tavole di PRE edifici produttivi, le trasformazioni dei quali, in difformità alle norme delle specifiche zone di appartenenza, si attuano attraverso PRU.
8. Essi debbono essere finalizzati alla delocalizzazione delle attività contenute in tali edifici ad alla loro rifunzionalizzazione in coerenza alle destinazione di zona. Contenuti di dettaglio, parametri edilizi ed urbanistici saranno oggetto di appositi accordi redatti ai sensi dell'art. 11 L. 241/90 tra soggetti interessati e Pubblica Amministrazione

Art. 48

Norme generali sugli interventi edilizi in zona "B"1

1. Nelle zone "B"1 sono consentiti interventi edilizi diretti con incremento di cubatura secondo i parametri insediativi di ciascuna zona.

2. Negli interventi di completamento è ammesso in tutte le zone "B"1, anche in deroga alle prescrizioni specifiche di zona, il mantenimento dell'allineamento stradale prevalente degli edifici esistenti, qualora esso sia chiaramente riconoscibile nel contesto urbano interessato dall'intervento.

3. Negli interventi di sostituzione edilizia è consentito in tutte le zone "B", il mantenimento del sedime attuale (nei limiti di R.C. indicati nelle norme di zona), salvo il caso in cui sia presente un altro allineamento riconoscibile; è inoltre consentita un'altezza pari a quella dell'edificio esistente; l'intervento di sostituzione deve comunque essere finalizzato al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, riproponendo gli allineamenti edilizi e l'unitarietà del disegno urbano quando tuttora riconoscibili.

4. Limitatamente all'estensione planimetrica di una fronte posta sul confine, sono ammesse l'edificazione in aderenza, a norma del Codice Civile, nonché la costruzione in confine indipendentemente dall'eventuale maggior altezza del nuovo fabbricato.

5. Nelle sopraelevazioni relative a fronti di edifici o parti di essi, esistenti al 6-8-1967, che comportano la realizzazione di fronti di H.f. non superiore a m. 10.50 sono consentiti relativamente a detti fronti:

- D.c. non inferiore al minimo esistente e comunque non inferiore a m. 3
- D.s. non inferiore al minimo esistente
- D.f. non inferiore a m. 3 se entrambe le Fronti sono cieche
- D.f. non inferiore a m. 6 se almeno una Fronte è finestrata.

6. Negli ampliamenti di edifici o parti di essi, esistenti al 6-8-1967, che comportano la realizzazione di fronti di H.f. non superiore a m. 10.50, qualora l'ampliamento complessivo non sia superiore al 50% della Se esistente alle date citate e il R.C. risultante dall'intervento non sia superiore a 0,5, sono consentiti, relativamente a detti fronti:

- D.c. non inferiore a m. 3
- D.s. non inferiore a m. 6, oppure non inferiore al minimo esistente o all'allineamento prevalente del fronte stradale ma comunque, in questi ultimi due casi, non inferiore a:

m. 5 per strade esistenti di larghezza pari o superiore a m. 10

m. 3 per strade esistenti di larghezza inferiore a m. 10

7. Negli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, su aree d'intervento A.I. coincidenti con lotti frazionati prima del 27-10-1971, comportanti la realizzazione di fronti con H.f. non superiore a m. 7,50, sono consentiti, relativamente a tali fronti:

- D.c. non inferiore a m. 3
- D.f. non inferiore a m.6 se entrambe le fronti sono cieche
- D.f. non inferiore a m. 10 nei casi non previsti dal punto precedente
- D.s. non inferiore a m. 5.

4. In qualunque caso ed in tutti gl'interventi nelle zone "B" deve essere garantita la distanza tra fronti di edifici prospicienti strade pari all'altezza (Hf) della fronte più alta.

5. Negli edifici aventi funzioni produttive in atto, in contrasto con le specifiche norme di zona, sono ammessi interventi solo per adeguarsi a sopraggiunti obblighi di legge relativi allo svolgimento delle attività produttive in essere. Nel qual caso eventuali incrementi di Se dovranno essere contenuti entro i minimi tecnici strettamente necessari al rispetto di detti obblighi. L'incremento di Se non deve superare tali minimi e dovrà essere asseverato da tecnico abilitato con dichiarazione resa a firma autentica.

6. Gli edifici commerciali di media distribuzione, consentiti fino alla superficie massima di mq. 800, sia di nuova costruzione che derivanti da cambio di destinazione d'uso, devono rispettare tutti gli indici ed i parametri edilizi di cui alla L.R. 62/99 così come recepita con deliberazione consiliare n. 63 del 17.07.2000.

10. Gli edifici esistenti potranno subire modificazioni solo per adeguarsi alla disciplina normativa di zona, salvo le deroghe previste dalle presenti norme.

11. E' comunque previsto il rispetto delle prescrizioni sulle costruzioni in zona sismica.

12. In tutte le zone B1 è fatta obbligo, precedentemente al ritiro del certificato di agibilità, e la piantumazione di un albero di alto fusto ogni 160 mq di Sf.

Art. 49

Zona "B"1.1 –Tessuto compatto-

1. La zona comprende le aree totalmente e densamente urbanizzate in cui si prevede la manutenzione e il completamento del tessuto edilizio esistente.
2. Le opere si attuano attraverso intervento diretto e comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono la formazione originaria del tessuto urbano a diretto contatto con il nucleo storico; si tratta di zone consolidate e sature, che richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia e urbana.
3. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia
 - demolizione e ricostruzione
 - nuova edificazione
 - variazione di destinazione d'uso.
4. Ai vari piani sono consentite le destinazioni d'uso elencate nella successiva tabella b1, che fa parte integrante del presente articolo.

Tabella b1 - Destinazioni d'uso ammesse nella zona "B"1.1

Funzioni principali:

CORPO 1 - FUNZIONE ABITATIVA

- Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.)
- Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive.
- Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio

CORPO 2 - FUNZIONI TERZIARIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

Piccoli uffici privati (agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, ecc.) e studi professionali

Direzionalità e grandi uffici pubblici e privati a basso concorso di pubblico

Piccoli uffici pubblici (Sedi decentrate della pubblica amministrazione, servizi sanitari, ecc.)

Palestre fino a 350 mq di superficie per attività

Artigianato di servizio alla persona

Attività di commercio al dettaglio fino a 800 mq. di superficie di vendita

Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale

Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di

interesse locale

Attrezzature sanitarie di quartiere

Istruzione inferiore

Istruzione superiore

Giardini di quartiere

Parcheeggi pubblici di interesse locale

Servizi all'auto

Servizi tecnici urbani, attrezzature funzionali

2.C Attività produttive e attività di servizio connesse

Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti

Servizi tecnici e informatici

Attività di ricerca applicata, finalizzate alla produzione

CORPO 5 - FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- Attività alberghiera
- Residences, ostelli e altre attrezzature per l'ospitalità
- Case albergo

Funzioni secondarie: previste nella misura massima del 30% della Se dell'unità edilizia

CORPO 2 - FUNZIONI TERZIARIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE

2.B Terziario a forte carico urbanistico

Direzionalità e uffici privati a forte concorso di pubblico
Uffici pubblici a forte concorso di pubblico
Sedi istituzionali e attrezzature politico-amministrative
Attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse urbano
Pubblici esercizi
Cinema, teatri, locali per lo spettacolo
Strade e parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano
Impianti per spettacoli sportivi
Attrezzature sportive
Parchi urbani
Attività e attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco

2.C Attività produttive e attività di servizio connesse

Artigianato produttivo di tipo laboratoriale a basso carico urbanistico
Attività di servizio alla produzione, compresa riparazione di beni di consumo

Funzioni complementari: previste nella misura massima del 15% della Se dell'unità edilizia

CORPO 2 - FUNZIONI TERZIARIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE

2.B Terziario a forte carico urbanistico

Sedi espositive e di servizi fieristici
Sedi di attività e servizi congressuali
Strade e parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano

5. In questa zona è possibile procedere alla costruzione di edifici, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, per intervento diretto, assicurate le opere di urbanizzazione primaria, applicando i seguenti indici:

Superficie minima lotto	Sf = 300 mq
Indice di fabbricabilità fondiario	Uf = 0.65 mq/mq;
Rapporto di copertura	Rc = 0.40 mq/mq
Altezza massima edifici	Hf = 15.00 m
Numero dei piani fuori terra	Nf = 4
Numero dei piani interrati/seminterrati	Ni = 2,
Distanza dai confini	Dc = 1/2 Hf con minimo m 5,00;
Distanza dalle strade	Ds = calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968,

Sono ammessi allineamenti con edifici esistenti.

6. Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.

7. Sono ammessi allineamenti con edifici esistenti In qualunque caso ed in tutti gl'interventi deve essere garantita la distanza tra fronti di edifici prospicienti strade pari all'altezza (Hf) della fronte più alta.

Art. 50

Zona "B"1.2 –Insediamenti a tipologia mista-

1. Comprendono aree totalmente urbanizzate, consolidate e sature, a prevalente destinazione residenziale che presentano una certa commistione di funzioni, con presenza in particolare di attività commerciali di transito, artigianali e industriali fortemente connesse alla residenza ed ora interessate dal fenomeno di deindustrializzazione. Pressoché legate alle principali vie di attraversamento costituiscono tipologie urbane aggregate o a sviluppo lineare. Le differenze tipologiche con il tessuto compatto derivano dalla collocazione entro un contesto a minore caratterizzazione urbana.

2. Si tratta di zone, che richiedono soprattutto azioni di rifunionalizzazione urbana.

3. Si prevede in via prevalente la manutenzione e il completamento del tessuto edilizio esistente.

4. Le opere si attuano attraverso intervento diretto e sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria

- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- nuova edificazione
- variazione di destinazione d'uso

5. Ai vari piani degli edifici a destinazione mista sono consentite le destinazioni d'uso elencate nella successiva tabella b2, che fa parte integrante del presente articolo.

Tabella b2 - Destinazioni d'uso ammesse nella zona "B"1.2

Funzioni principali:

CORPO 1 - FUNZIONE ABITATIVA

- Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.)
- Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive.
- Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio

CORPO 2 - FUNZIONI TERZIARIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

Piccoli uffici privati (agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, ecc.) e studi professionali

Palestre fino a 350 mq di superficie per attività

Direzionalità e grandi uffici pubblici e privati a basso concorso di pubblico

Piccoli uffici pubblici (Sedi decentrate della pubblica amministrazione, servizi sanitari, ecc.)

Artigianato di servizio alla persona (centro studi confcommercio)

Attività di commercio al dettaglio fino a 800mq. di superficie di vendita

Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale

Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di

interesse locale

Attrezzature sanitarie di quartiere

Istruzione inferiore

Istruzione superiore

Giardini di quartiere

Parcheggi pubblici di interesse locale

Servizi all'auto

Servizi tecnici urbani, attrezzature funzionali

2.B Terziario a forte carico urbanistico

Direzionalità e uffici privati a forte concorso di pubblico

Uffici pubblici a forte concorso di pubblico

2.C Attività produttive e attività di servizio connesse

Attività di servizio alla produzione, compresa riparazione di beni di consumo

Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti

Servizi tecnici e informatici

Attività di ricerca applicata, finalizzate alla produzione

CORPO 5 - FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- Attività alberghiera
- Residences, ostelli e altre attrezzature per l'ospitalità
- Case albergo

Funzioni secondarie: previste nella misura massima del 30% della Se dell'unità edilizia

CORPO 2 - FUNZIONI TERZIARIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE

2.B Terziario a forte carico urbanistico

Attività di commercio all'ingrosso

Pubblici esercizi

2.C Attività produttive e attività di servizio connesse

Artigianato produttivo di tipo laboratoriale a basso carico urbanistico

Funzioni complementari: previste nella misura massima del 15% della Se dell'unità edilizia

CORPO 2 - FUNZIONI TERZIARIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE

2.B Terziario a forte carico urbanistico

Cinema, teatri, locali per lo spettacolo

CORPO 3 - FUNZIONI PRODUTTIVE

Strade e parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano

Magazzini, depositi, stoccaggi

6. In questa zona è possibile procedere alla costruzione di edifici, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, per intervento diretto applicando i seguenti indici:

superficie minima lotto	Sf = 400 mq
indice di fabbricabilità fondiario	Uf = 0.33 mq/mq
rapporto di copertura	Rc = 0.30 mq/mq
altezza massima edifici	Hf = 12.00 ml
numero dei piani fuori terra	Nf = 3
numero dei piani interrati/seminterrati	Ni = 2
distanza dai confini	Dc = ½ Hf con minimo ml. 5,00
Distanza dalle strade	Ds = calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968

Sono ammessi allineamenti con edifici esistenti.

7. In qualunque caso ed in tutti gl'interventi deve essere garantita la distanza tra fronti di edifici prospicienti strade pari all'altezza (Hf) della fronte più alta.

8. Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita

Art. 51

Zona "B"1.3 –Insediamenti di connessione-

1. Comprendono aree urbane di più recente edificazione e hanno forte connotazione residenziale. Sviluppatesi principalmente come saldatura tra gli aggregati delle zone "B"2 lungo le vie di penetrazione, denotano assenza di struttura formale e funzionale (gerarchia stradale, spazi pubblici, ecc.) con problemi di varia natura (reti, servizi, ecc.). Pur non presentando particolari pregi architettonici o urbanistici forniscono un buono standard qualitativo per la residenza privata a basso peso insediativo con buon dimensionamento tanto dello spazio edificato quanto dello spazio aperto di pertinenza.

2. Sono zone che richiedono azioni di integrazione di funzioni finalizzate ad una migliore organizzazione urbana e definizione morfologica dei margini dell'edificato.

3. Si prevede in via prevalente la manutenzione e il completamento del tessuto edilizio esistente.

4. Le opere si attuano attraverso intervento diretto e sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione
- nuova edificazione
- mutamento di destinazione d'uso

5. Ai vari piani degli edifici a destinazione mista sono consentite le destinazioni d'uso elencate nella successiva tabella b3, che fa parte integrante del presente articolo.

Tabella b3 - Destinazioni d'uso ammesse nella zona "B"1.3

Funzioni principali:

CORPO 1 - FUNZIONE ABITATIVA

- Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.)
- Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive.
- Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio

CORPO 5 - FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- Attività alberghiera
- Residences, ostelli e altre attrezzature per l'ospitalità
- Case albergo

Funzioni secondarie: previste nella misura massima del 30% della Se dell'unità edilizia

CORPO 2 - FUNZIONI TERZIARIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

Piccoli uffici privati (agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, ecc.) e studi professionali

Palestre fino a 350 mq di superficie per attività

Direzionalità e grandi uffici pubblici e privati a basso concorso di pubblico

Piccoli uffici pubblici (Sedi decentrate della pubblica amministrazione, servizi sanitari, ecc.)

Artigianato di servizio alla persona (centro studi confcommercio)

Attività di commercio al dettaglio fino a 800mq. di superficie di vendita

Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale

Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale

Giardini di quartiere

Parcheggi pubblici di interesse locale

Servizi all'auto

Servizi tecnici urbani, attrezzature funzionali

2.B Terziario a forte carico urbanistico

Attività di commercio all'ingrosso

Pubblici esercizi

2.C Attività produttive e attività di servizio connesse

Artigianato produttivo di tipo laboratoriale a basso carico urbanistico

Attività di servizio alla produzione, compresa riparazione di beni di consumo

Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti

Servizi tecnici e informatici

Attività di ricerca applicata, finalizzate alla produzione

Funzioni complementari: previste nella misura massima del 15% della Se dell'unità edilizia

CORPO 2 - FUNZIONI TERZIARIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE

2.B Terziario a forte carico urbanistico

Cinema, teatri, locali per lo spettacolo

Strade e parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano

CORPO 3 - FUNZIONI PRODUTTIVE

Magazzini, depositi, stoccaggi

6. Gli interventi di nuova edificazione (ristrutturazione, completamento o sostituzione dell'esistente) dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:

Superficie minima del lotto

Ar = 600 mq

Rapporto di copertura

Rc = 0.30 mq/mq

Indice di fabbricabilità fondiario

Uf = 0.26 mq/mq;

Altezza massima delle fronti

Hf = ml. 9.50 ml

Numero dei piani fuori terra

Nf = 3

Numero dei piani interrati/seminterrati

Ni = 2

Distanza dai confini

Dc = 5.00 ml

Distanza dalle strade

Ds = calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968

Sono ammessi allineamenti con edifici esistenti

7. In qualunque caso ed in tutti gli interventi deve essere garantita la distanza tra fronti di edifici prospicienti strade pari all'altezza (Hf) della fronte più alta.

8. Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.

Art. 52

Zona "B"1.4a –Insediamenti a disegno unitario-

1. Zona già lottizzata dal Genio Civile di Teramo sorta per il trasferimento degli abitanti dall'antico nucleo storico di Faraone a seguito di danni sismici. In questa zona continuano ad essere applicati tutti gli indici e le disposizioni di cui alle norme tecniche di attuazione già stabilite dal Genio Civile di Teramo.

2. Il Genio Civile di Teramo nell'assegnare i lotti agli aventi diritto fissò anche le distanze dai confini in ml. 3 (tre) ed altezza dei fabbricati limitata a piani 3 (tre), ai sensi della legge sismica allora vigente, con indice di edificabilità 1 a tre.

Art. 53

Zona "B"1.4b –Insediamenti a disegno unitario-

1. La zona comprende le aree destinate ad insediamenti residenziali per l'edilizia economica e popolare soggette a PEEP, che all'epoca dell'adozione del presente PRE sono approvati e in corso di attuazione e che il PRE recepisce integralmente.
2. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - ristrutturazione edilizia
 - demolizione e ricostruzione
 - nuova edificazione
3. L'intervento di nuova edificazione è soggetto al PEEP approvato; esso indica le categorie di intervento, l'assetto planivolumetrico, l'organizzazione dei lotti e le opere di urbanizzazione, i limiti e i vincoli della edificazione, nonché gli altri elementi progettuali a cui l'intervento edilizio deve far riferimento.
4. Nella zona "B"1.4b sono ammesse le destinazioni d'uso indicate nel PEEP approvato. Eventuali modifiche al PEEP approvato dovranno rispettare gli indici e gli altri parametri urbanistico-edilizi prescritti dal PRG previgente .

Art. 54

Norme generali sugli interventi edilizi in zona "B"2

1. Nelle zone "B"2 è consentito l'intervento diretto nei limiti degli indici e dei parametri edilizi desumibili dall'esistente e relativamente alle categorie d'intervento appresso elencate:
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - ristrutturazione edilizia (senza incremento di Se)
 - demolizione e ricostruzione (senza incremento di Se)
 - variazione – cambio o mutamento - di destinazione d'uso.
2. Si intendono lotti di pertinenza di edifici esistenti nelle zone "B"2 le quote parte delle particelle dei terreni frazionati alla data di adozione del piano, sui quali insistono gli edifici e ricadenti nel perimetro delle zone "B"2.
3. Negli interventi in tutte le zone "B"2, è ammesso, il mantenimento dell'allineamento stradale prevalente degli edifici esistenti, qualora esso sia chiaramente riconoscibile nel contesto urbano interessato dall'intervento.
4. Negli interventi di sostituzione edilizia è consentito in tutte le zone "B"2, il mantenimento del sedime attuale (nei limiti di R.C. indicati nelle norme di zona), salvo il caso in cui sia presente un altro allineamento riconoscibile; è inoltre consentita un'altezza pari a quella dell'edificio esistente; l'intervento di sostituzione deve comunque essere finalizzato al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, riproponendo gli allineamenti edilizi e l'unitarietà del disegno urbano quando tuttora riconoscibili.
5. Limitatamente all'estensione planimetrica di una fronte posta sul confine, sono ammesse l'edificazione in aderenza, a norma del Codice Civile, nonché la costruzione in confine indipendentemente dall'eventuale maggior altezza del nuovo fabbricato.
6. Negli interventi di demolizione e ricostruzione, su aree d'intervento (Sf) coincidenti con lotti frazionati prima del 27-10-1971, comportanti la realizzazione di fronti con H.f. non superiore a m. 7,50, sono consentiti, relativamente a tali fronti:
 - D.c. non inferiore a m. 3
 - D.f. non inferiore a m.6 se entrambe le fronti sono cieche
 - D.f. non inferiore a m. 10 nei casi non previsti dal punto precedente
 - D.s. non inferiore a m. 5.

In qualunque caso ed in tutti gli interventi deve essere garantita la distanza tra fronti D_f di edifici prospicienti strade pari all'altezza (H_f) della fronte più alta.

7. Non prima del terzo anno dall'approvazione del PRE - ovvero dalla elaborazione del nuovo programma triennale delle opere pubbliche - in funzione dei dati rilevati dal monitoraggio sull'attuazione del piano ed attraverso il confronto di quanto rilevato con le linee programmatiche, L'Amministrazione Comunale promuove, nuovi Programmi di Ristrutturazione Urbanistica con apposita delibera di Consiglio Comunale. I nuovi PIC saranno estesi a zone "B"2 individuate da unico perimetro. La stessa delibera definirà i criteri per la dotazione di standards, per la contribuzione economica alla realizzazione di opere pubbliche e ad una nuova ripartizione percentuale per le destinazioni d'uso ammissibili tra funzioni principali, secondarie e complementari ripartiti sull'intera zona. Gli usi e funzioni, nonché i criteri di riassetto urbanistico terranno conto della vocazione individuata per le singole zone "B"2 nelle presenti norme.

Gli interventi privati contenuti nei futuri PIT verranno regolati da SAP e attuati con intervento diretto convenzionato.

7. E' comunque previsto il rispetto delle prescrizioni sulle costruzioni in zona sismica.

8. In tutte le zone "B"2 è fatta obbligo, precedentemente al ritiro del certificato di agibilità, e la piantumazione di un albero di alto fusto ogni 160 mq di Sf..

Art. 55

Zona "B"2.1 –Insediamenti a sviluppo lineare-

1. Costituiscono di fatto quinte edilizie con soddisfacente dotazione di servizi a rete, destinate prevalentemente all'uso residenziale con commistione di funzioni agricole legate alla residenza e altri usi strettamente legati alle specifiche localizzazioni sul territorio.

2. Edificate a vario titolo lungo le strade principali esulano dai sistemi d'insediamento derivati da pianificazioni ma rappresentano una importante quota dell'edificato di Sant'Egidio alla Vibrata.

3. A diretto contatto con il territorio agricolo costituiscono la prima definizione dei margini urbani. Si tratta di zone che richiedono soprattutto azioni mirate di integrazione funzionale da calibrare in relazione alle specifiche localizzazioni e di costruzione dello standard urbanistico. Sono anche frequenti i casi in cui è auspicabile un completamento dell'edificato.

4. Le opere si attuano con le modalità espresse nelle Norme generali sugli interventi edilizi in zona "B"2.

5. Gli interventi di sostituzione edilizia, di cambio di destinazione d'uso e di ristrutturazione edilizia (anche senza aumento di S_e) sono consentiti a condizione che sia assicurata la dotazione di parcheggi privati.

6. E' sempre consentita la realizzazione di autorimesse nei lotti di pertinenza di edifici esistenti realizzate ai sensi dell'art. 9 L.122/89 .

7. Ai vari piani degli edifici a destinazione mista sono consentite le destinazioni d'uso elencate nella successiva tabella b2.1, che fa parte integrante del presente articolo.

Tabella b2.1 - Destinazioni d'uso ammesse nella zona "B"2.1

FUNZIONI PRINCIPALI:

CORPO 1 - FUNZIONE ABITATIVA

Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.)

Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive.

Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio

CORPO 2 - FUNZIONI TERZIARIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

Piccoli uffici privati e studi professionali

Palestre fino a 350 mq di superficie per attività

Artigianato di servizio alla persona

Attività di commercio al dettaglio fino a 150 mq. di superficie di vendita

Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale

Istruzione inferiore

Giardini di quartiere

Parcheggi pubblici di interesse locale

Servizi all'auto
Servizi tecnici urbani, attrezzature funzionali

2.B Terziario a forte carico urbanistico

Direzionalità e uffici privati a forte concorso di pubblico
Uffici pubblici a forte concorso di pubblico
Attività di commercio all'ingrosso
Pubblici esercizi

2.C Attività produttive e attività di servizio connesse

Attività di servizio alla produzione, compresa riparazione di beni di consumo
Servizi tecnici e informatici
Attività di ricerca applicata, finalizzate alla produzione

CORPO 5 - FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

Attività alberghiera

FUNZIONI SECONDARIE: previste nella misura massima del 30% della Se dell'unità edilizia

CORPO 2 - FUNZIONI TERZIARIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE

2.C Attività produttive e attività di servizio connesse

Artigianato produttivo di tipo laboratoriale a basso carico urbanistico
Attività di servizio alla produzione, compresa riparazione di beni di consumo
Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti
Servizi tecnici e informatici
Attività di ricerca applicata, finalizzate alla produzione

FUNZIONI COMPLEMENTARI: previste nella misura massima del 15% della Se dell'unità edilizia

CORPO 2 - FUNZIONI TERZIARIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE

2.B Terziario a forte carico urbanistico

Artigianato produttivo di tipo laboratoriale a basso carico urbanistico
Cinema, teatri, locali per lo spettacolo
Strade e parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano

CORPO 3 - FUNZIONI PRODUTTIVE

Magazzini, depositi, stoccaggi

Art. 56

Zona "B"2.2 –Insediamenti aggregati-

1. Possono essere definite come gemmazione dall'edificato descritto all'articolo che precede. Da esso si sviluppa perpendicolarmente, anche in funzione di evoluzioni familiari, e tende il più delle volte a consumare aree comprese tra strade convergenti.
2. Sono particolarmente evidenti le carenze di gerarchia urbana e di spazi pubblici. L'adduzione di servizi a rete presenta crescenti problematiche.
3. Sono anch'esse zone che richiedono soprattutto azioni mirate di integrazione funzionale da calibrare in relazione alle specifiche localizzazioni e di costruzione dello standards urbanistico alle quali si aggiunge la ricerca di ordine urbanistico.
4. Le opere si attuano con le modalità espresse nelle Norme generali sugli interventi edilizi in zona "B"2. Sono però da ricercare azioni unitarie di ristrutturazione urbanistica ed attrezzatura del territorio attraverso PRU di iniziativa privata.
5. Gli interventi di sostituzione edilizia, di cambio di destinazione d'uso e di ristrutturazione edilizia (anche senza aumento di Se) sono consentiti a condizione che sia assicurata la dotazione di parcheggi privati.
6. E' sempre consentita la realizzazione di autorimesse nei lotti di pertinenza di edifici esistenti realizzate ai sensi dell'art. 9 L122/89 .
7. Ai vari piani degli edifici a destinazione mista sono consentite le destinazioni d'uso elencate nella successiva tabella b2.2, che fa parte integrante del presente articolo.

Tabella b2.2 - Destinazioni d'uso ammesse nella zona "B"2.2

FUNZIONI PRINCIPALI:

CORPO 1 - FUNZIONE ABITATIVA

Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.)

Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive.

Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio

CORPO 2 - FUNZIONI TERZIARIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

Piccoli uffici privati e studi professionali

Palestre fino a 350 mq di superficie per attività

Artigianato di servizio alla persona

Attività di commercio al dettaglio fino a 150 mq. di superficie di vendita

Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale

Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di

interesse locale

Istruzione inferiore

Istruzione superiore

Giardini di quartiere

Parcheggi pubblici di interesse locale

Servizi all'auto

Servizi tecnici urbani, attrezzature funzionali

2.B Terziario a forte carico urbanistico

Direzionalità e uffici privati a forte concorso di pubblico

Uffici pubblici a forte concorso di pubblico

Pubblici esercizi

2.C Attività produttive e attività di servizio connesse

Attività di servizio alla produzione, compresa riparazione di beni di consumo

Servizi tecnici e informatici

CORPO 5 - FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

Attività alberghiera

FUNZIONI SECONDARIE: previste nella misura massima del 30% della Se dell'unità edilizia

CORPO 2 - FUNZIONI TERZIARIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE

2.B Terziario a forte carico urbanistico

Attività di commercio all'ingrosso

2.C Attività produttive e attività di servizio connesse

Artigianato produttivo di tipo laboratoriale a basso carico urbanistico

Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti

Attività di ricerca applicata, finalizzate alla produzione

FUNZIONI COMPLEMENTARI: previste nella misura massima del 15% della Se dell'unità edilizia

CORPO 2 - FUNZIONI TERZIARIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE

Cinema, teatri, locali per lo spettacolo

Strade e parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano

CORPO 3 - FUNZIONI PRODUTTIVE

Magazzini, depositi, stoccaggi

Art. 57

Zona "B"2.3 –Borghi rurali-

1. Sono insediamenti di origine storica sovente alterati, nascono in funzione di attività agricole e sono normalmente caratterizzati da un edificio principale, spesso di tipo padronale al quale si sono aggregati, anche in epoche più recenti, tessuti urbani residenziali di scarso peso insediativo. Normalmente dotati di tutti i servizi a rete, del borgo conservano i caratteri di ruralità ed i valori identitari e le corti comuni svolgono funzione di spazi pubblici.

2. Sono zone che richiedono soprattutto azioni mirate di ristrutturazione urbanistica. Sugli edifici principali gli interventi consentiti di ristrutturazione sono limitati al tipo "Aa" (con vincolo di conservazione delle caratteristiche).

3. Le opere si attuano con le modalità espresse nelle Norme generali sugli interventi edilizi in zona "B"2.

4. Gli interventi di sostituzione edilizia, di cambio di destinazione d'uso e di ristrutturazione edilizia (anche senza aumento di Se) sono consentiti a condizione che sia assicurata la dotazione di parcheggi privati.

5. E' sempre consentita la realizzazione di autorimesse nei lotti di pertinenza di edifici esistenti realizzate ai sensi dell'art. 9 L122/89.

6. Ai vari piani degli edifici a destinazione mista sono consentite le destinazioni d'uso elencate nella successiva tabella b2.3, che fa parte integrante del presente articolo.

Tabella b2.3 - Destinazioni d'uso ammesse nella zona "B"2.3

FUNZIONI PRINCIPALI:

CORPO 1 - FUNZIONE ABITATIVA

Abitazioni monofamiliari e plurifamiliari, compresi spazi di pertinenza delle abitazioni (soffitte, cantine, autorimesse, ecc.), e attrezzature di uso comune (sale condominiali, ecc.)

Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive.

Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio

CORPO 2 - FUNZIONI TERZIARIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

Piccoli uffici privati e studi professionali

Artigianato di servizio alla persona

Attività di commercio al dettaglio fino a 150 mq. di superficie di vendita

Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale

Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di

interesse locale

Giardini di quartiere

Parcheggi pubblici di interesse locale

Servizi all'auto

Servizi tecnici urbani, attrezzature funzionali

2.C Attività produttive e attività di servizio connesse

Attività di servizio alla produzione, compresa riparazione di beni di consumo

Servizi tecnici e informatici

CORPO 5 - FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

Attività alberghiera

FUNZIONI SECONDARIE: previste nella misura massima del 30% della Se dell'unità edilizia

CORPO 2 - FUNZIONI TERZIARIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

Piccoli uffici pubblici (Sedi decentrate della pubblica amministrazione, servizi sanitari, ecc.)

Attrezzature sanitarie di quartiere

2.B Terziario a forte carico urbanistico

Pubblici esercizi

FUNZIONI COMPLEMENTARI: previste nella misura massima del 15% della Se dell'unità edilizia

CORPO 3 - FUNZIONI PRODUTTIVE

Artigianato produttivo di tipo laboratoriale a basso carico urbanistico

Strade e parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano

CAPO IV°

AMBITI DI TRASFORMAZIONE "C" - AMBITI DI PROGRAMMI DESTINATI ALLA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBIENTE URBANO

Art. 58

Definizioni e obiettivi del PRE

1. Il PRE individua ambiti del territorio destinati alla riqualificazione dell'ambiente urbano distinti attraverso categorie principali di intervento, tutti volti alla riqualificazione e strutturazione di quella parte di territorio, individuata nelle tavole d'analisi, interessata a vario titolo dal fenomeno dell'inurbamento.

2. Le finalità specifiche sono di volta in volta definite dalla natura degli strumenti attuativi previsti.

3. Gli ambiti così individuati comprendono nel proprio perimetro varie zone con le caratteristiche di omogeneità di cui alla L 765/67 e DM 1444/68. Ivi compresi gli insediamenti di nuovo impianto come definite all'art. 9 punti f ed I L.R. 18/83; per questi ultimi è previsto l'onere relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie alla completa funzionalità dell'insediamento a carico del titolare del intervento.

4. Negli ambiti "C" del presente articolo sono contenute norme di dettaglio e prescrizioni speciali attraverso discipline funzionali alla particolarità urbana del territorio di Sant'Egidio alla Vibrata, secondo quanto disposto dall'art.84 L.R. 18/83.

5. Si dividono in :

ambiti "C"1: ambiti assoggettati a programmi complessi in atto distinti in:

zone "C"1.1: PRUSST approvati

zone "C"1.2: Programma Integrato Intervento "Gran Sasso"

zone "C"1.3: Programma di Riqualificazione Urbana LR 64/99 approvato

zone "C"1.4: Comparto ad attuazione unitaria approvato

zone "C"1.5: Lottizzazione convenzionata approvata

zone "C"2: Programmi Integrati di Conformazione dell'Ambiente Urbano

zone "C"2.1: Programma Integrato d'Intervento "Vibrata"

zone "C"2.2: Programma Integrato d'Intervento "Faraone – Villa Mattoni"

zone "C"2.3: Programma Integrato d'Intervento "Passo del Mulino"

zone "C"2.4: Programma Integrato d'Intervento "Villa Marchesa"

zone "C"2.5: Programma Integrato d'Intervento "Paolantonio"

zone "C"2.6: Programma Integrato d'Intervento "Villa Mattoni - Centro"

zone "C"2.7: Programma Integrato d'Intervento "Connessioni"

zone "C"3: Programmi Integrati Tematici

zone "C"3.1: Riqualificazione Urbana "118"

zone "C"3.2: Ristrutturazione Urbanistica

zone "C"3.3: Programma Integrato d'Intervento "Mobilità"

Art. 59

Norme generali per gli interventi in ambito C

1. Negli interventi compresi in ambiti C1 e C2 è previsto il mantenimento dell'allineamento stradale prevalente degli edifici esistenti, come da regolamento edilizio.

2. Negli interventi di sostituzione edilizia è consentito il mantenimento del sedime attuale - nei limiti di Rc previsto -, salvo il caso in cui sia presente un altro allineamento riconoscibile; è inoltre consentita un'altezza pari a quella dell'edificio esistente; l'intervento di sostituzione deve comunque essere finalizzato al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, riproponendo gli allineamenti edilizi e l'unitarietà del disegno urbano quando tuttora riconoscibili.

2 bis. Ai fini del calcolo della Se (superficie edificabile) dei locali di edifici esistenti e legittimamente autorizzati contenuti nelle SAP, si fa riferimento alle NTA del PRG previgente."

3. Limitatamente all'estensione planimetrica di una fronte posta sul confine, sono ammesse l'edificazione in aderenza, a norma del Codice Civile, nonché la costruzione in confine indipendentemente dall'eventuale maggiore altezza del nuovo fabbricato.

4. Nelle sopraelevazioni relative a fronti di edifici o parti di essi, esistenti al 6-8-1967, che comportano la realizzazione di fronti di Hf non superiore a mt 9.00 sono consentiti relativamente a detti fronti:

Dc non inferiore al minimo esistente ~~e comunque non inferiore a m. 3~~

Ds non inferiore al minimo esistente

Df non inferiore a mt 3 se entrambe le Fronti sono cieche

Df non inferiore a mt 6 se almeno una Fronte è finestrata.

5. Negli ampliamenti di edifici o parti di essi, esistenti al 6-8-1967 che comportano la realizzazione di fronti di Hf non superiore a mt 9.00, qualora l'ampliamento complessivo non sia

superiore al 50% della Se esistente alle date citate e il Rc risultante dall'intervento non sia superiore a 0.5, sono consentiti, relativamente a detti fronti:

Dc non inferiore a mt 3

Ds non inferiore a mt 6, oppure non inferiore al minimo esistente o all'allineamento prevalente del fronte stradale ma comunque, in questi ultimi due casi, non inferiore a:

mt 5 per strade esistenti di larghezza pari o superiore a mt 10

mt 3 per strade esistenti di larghezza inferiore a mt 10

6. Negli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, su aree d'intervento Ar coincidenti con lotti frazionati prima del 27-10-1971, comportanti la realizzazione di fronti con altezza non superiore a mt 7.50, sono consentiti, relativamente a tali fronti:

Dc non inferiore a mt 3

Df non inferiore a mt 6 se entrambe le fronti sono cieche o dotate semplicemente di luci

Df non inferiore a mt 7.50 se almeno una delle fronti è finestrata

Ds non inferiore a mt 5.

7. In qualunque caso ed in tutti gl'interventi deve essere garantita la distanza tra fronti di edifici prospicienti strade pari all'altezza (Hf) della fronte più alta.

8. In relazione alla distanza dalle strade, è possibile, nelle previsioni dei piani di utilizzo, per limitazioni di altezza max fino a 10,00 m, il rispetto del minimo pari a m. 5,00.

9.-8- E' comunque previsto il rispetto delle prescrizioni sulle costruzioni in zona sismica.

In tutti gli interventi di nuova costruzione o sostituzione dell'esistente è fatto obbligo, precedentemente al ritiro del certificato di agibilità, la piantumazione di un albero di alto fusto ogni 160 mq di Sf.

Art. 60

Norme generali sugli interventi edilizi in zona "C"1

1. Per quanto concerne l'attuazione delle trasformazioni previste negli ambiti "C"1, il PRE fa propri i programmi di cui agli ambiti "C"1.1, "C"1.2, "C"1.3, "C"1.4 e "C"1.5 redatti ai sensi di specifiche leggi e decreti ed approvati dal Consiglio Comunale precedentemente alla data di adozione del presente Piano.

2. Modalità attuative, indici e parametri edilizi, usi consentiti, prescrizioni speciali e quant'altro necessario al governo del processo di trasformazione programmato, sono contenuti in apposite convenzioni stipulate tra l'AC ed i soggetti proponenti i singoli programmi. Tali convenzioni sono contenute nelle delibere di approvazione dei singoli programmi e integralmente recepite dal PRE delle cui norme fanno parte integrante.

Art. 61

Norme generali sugli interventi edilizi in zona "C"2

1. Le trasformazioni edilizie negli ambiti "C"2 –Programmi Integrati d'Intervento per la Configurazione dell'Ambiente Urbano (PIC)- sono regolate da Programmi Integrati d'Intervento redatti ai sensi dell'art.30 bis L.R.70/95 promossi su iniziativa comunale.

2. I PIC sono finalizzati alla riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale nonché ad una più razionale utilizzazione di ampi settori del territorio comunale di cui parte edificati e parte da destinare a nuova edificazione.

3. Le superfici territoriali dei PIC sono di dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione urbana incentrata su un sistema di mobilità alternativa e di fruizione degli spazi pubblici esistenti e di nuova previsione.

4. Sono previsti la pluralità di funzioni e l'integrazione di diverse tipologie d'intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione.

5. La copertura finanziaria di ogni singolo programma è garantita già in fase di formazione del PRE attraverso dichiarazione d'intenti resa a firma dei proponenti privati, proposte irrevocabili di cessione per le aree interessate da interventi pubblici, e garanzie fidejussorie. I PIC si perfezionano con l'approvazione definitiva del PRE preceduta dall'atto di convenzionamento.

6. Qualora non vengano perfezionati essi assumono valore di mero piano urbanistico ai sensi del art.7 L.R. 47/90. In tal caso non si applica il comma 4 art.30 bis L.R. 70/95.

All'interno dei PIC sono compresi interventi pubblici ed interventi privati.

7. I PIC sono attuati da soggetti pubblici e da soggetti privati singolarmente. Gli interventi privati (proposti nella fase di elaborazione del PRE) si attuano attraverso intervento diretto convenzionato, regolato da Schede per l'Attuazione degli interventi Privati (SAP) che costituiscono prescrizioni speciali ed elaborato di PRE.

8. Le Schede d'Attuazione per interventi Privati sono redatte per ogni intervento privato previsto all'interno del perimetro del PIC e contengono:

- individuazione e dimensione delle particelle catastali interessate dall'intervento privato;
- ripartizione delle superfici in funzione dei soggetti realizzatori divise in aree con realizzazione a carico del privato e aree con realizzazione a carico di soggetti pubblici;
- parametri insediativi; St, Sf, aree ad uso pubblico, aree ad uso privato;
- Superfici edificabili (Se) e destinazioni d'uso previste per le superfici edificate con le quantità ripartite all'interno di quattro gruppi;
- Estremi delle convenzioni ed importo del contributo previsto per la realizzazione delle opere pubbliche previste nel PIC.

9. Il contenuto delle SAP ha valore di prescrizione esecutiva. Le SAP sono incluse nei documenti a base dell'atto concessorio. Per quanto non espressamente contenuto nelle SAP (R.c, Vi, Ds, ecc) valgono le norme generali di cui al presente articolo.

10. All'interno del perimetro dei PII sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro scientifico
- restauro e risanamento conservativo (tipo A - tipo B - recupero e risanamento delle aree libere)
- ristrutturazione edilizia
- demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia)
- demolizione senza ricostruzione
- nuova edificazione
- variazione della destinazione d'uso
- attrezzatura del territorio
- uso e tutela delle risorse naturali

11. Per gli interventi di nuova edificazione dovranno essere soddisfatti i seguenti indici e parametri:

- **superficie minima lotto mq. 300;**
- **indice Rapporto di copertura 0,40;**
- **altezza massima edifici ml. 16,50;**
- **numero dei piani 5, ammessi interrati e seminterrati;**
- **distanza dai confini ½ altezza con minimo ml. 5,00;**
- **Distanza dalle strade Ds = calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968**

12. Sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso.

13. Sono inoltre ammessi i cambi di destinazione d'uso intesi come passaggio tra i corpi compresi nei gruppi – come definiti all'art. 14 delle NTA - ai quali appartengono i singoli interventi previsti nelle SAP.

14. Le quantità di Se - relativa ad ogni edificio previsto nella scheda – ricadente in ciascun gruppo di usi non può essere modificata.

15. Sono vietati i cambi di destinazione d'uso - intesi come passaggi tra corpi appartenenti a gruppi diversi -.

16. Nelle aree per interventi pubblici comprese nei PIC sono evidenziate con apposite sigle e campiture le specifiche destinazioni.

17. Su tali aree pubbliche si applicano indici e parametri urbanistici ed edilizi previsti nelle specifiche relative norme di zona.

18. Le trasformazioni delle aree comprese nei PIC "Faraone – Villa Mattoni" destinate all'edilizia economica e popolare si attuano secondo quanto previsto nei rispettivi PEEP elaborati sulla base delle norme delle zone C4.

19. Sulle aree comprese nel programma e destinate ad interventi pubblici non interessate dalle cessioni individuate nelle SAP vige il vicolo di Piano Regolatore diretto e preordinato all'esproprio.

Gli interventi pubblici si attuano secondo la procedura prevista dalla L 109/94 nel testo vigente.

20. Entrambi gl'interventi, pubblici e privati, concorrono a costituire la superficie territoriale di ogni singolo programma.

Art.62

Norme generali sugli interventi edilizi in zona "C"3

1. Le trasformazioni edilizie negli ambiti "C"3 –Programmi Integrati d'Intervento tematici (PIT)- sono regolate da Programmi Integrati d'Intervento redatti ai sensi dell'art.30 ter L.R.70/95 promossi su iniziativa comunale.

2. I PIT sono finalizzati alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a rete e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonché all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici ed al miglioramento della dotazione di standards in tutto l'ambito insediativo.

3. Le superfici territoriali del PIT "mobilità" e del PIT "riqualificazione urbanistica" coincidono e comprendono l'ambito interessato a vario titolo e livello dal processo d'inurbamento.

All'interno dei PIT sono compresi interventi pubblici inerenti il tema del programma ed interventi privati.

4. I PIT sono attuati da soggetti pubblici e da soggetti privati singolarmente.

Gli interventi privati (proposti nella fase di formazione del PRE) si attuano attraverso intervento diretto convenzionato, regolato da Schede per l'Attuazione degli interventi Privati (SAP) che costituiscono prescrizioni speciali ed elaborato di PRE – per il contenuto delle SAP vale quanto descritto nell'articolo precedente -.

5. Per i parametri edilizi ed urbanistici e per le funzioni principali inerenti le destinazioni d'uso degli immobili previsti negli interventi privati si rimanda a quanto prescritto nelle SAP – che costituiscono documento a base dell'atto concessorio.

6. Per quanto non contenuto nelle SAP valgono le norme generali delle zone urbanistiche in cui sono contenuti. In caso di più zone urbanistiche contermini si applicano le seguenti norme generali :

superficie minima lotto	Sf = 400 mq
indice di fabbricabilità fondiario	Uf = 0.33 mq/mq
rapporto di copertura	Rc = 0.30 mq/mq
altezza massima edifici	Hf = 12.00 ml
numero dei piani fuori terra	Nf = 3
numero dei piani interrati/seminterrati	Ni = 2
distanza dai confini	Dc = ½ Hf con minimo ml. 5,00
Distanza dalle strade	Ds = calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/1968

7. Sono ammessi allineamenti con edifici esistenti. In qualunque caso ed in tutti gli interventi deve essere garantita la distanza tra fronti di edifici prospicienti strade pari all'altezza (Hf) della fronte più alta.

8. Sono ammessi i mutamenti di destinazione d'uso.

9. Sono inoltre ammessi i cambi di destinazione d'uso intesi come passaggio tra i corpi compresi nei gruppi – come definiti all'art. 14 delle NTA - ai quali appartengono i singoli interventi previsti nelle SAP.

10. Le quantità di Se - relativa ad ogni edificio previsto nella scheda – ricadente in ciascun gruppo di usi non può essere modificata.

11. Sono vietati i cambi di destinazione d'uso - intesi come passaggi tra corpi appartenenti a gruppi diversi -.

12. Nelle aree per interventi pubblici comprese nei PIT sono evidenziate con apposite sigle e campiture le specifiche destinazioni.

13. Su tali aree pubbliche si applicano indici e parametri urbanistici ed edilizi previsti nelle specifiche relative norme di zona.

14. Sulle aree comprese nel programma e destinate ad interventi pubblici non interessate dalle cessioni individuate nelle SAP vige il vicolo di Piano Regolatore diretto e preordinato all'esproprio. Gli interventi pubblici si attuano secondo la procedura prevista dalla L 109/94 nel testo vigente.
15. Entrambi gl'interventi, pubblici e privati, concorrono a costituire la superficie territoriale di ogni singolo programma.

Art. 63

Norme generali sugli interventi edilizi in zona "C"4

1. La zona comprende aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali per l'edilizia economica e popolare soggette a PEEP.
2. Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - ristrutturazione edilizia
 - demolizione e ricostruzione
 - nuova edificazione
3. In tale zona è consentita la destinazione in titolo, con possibilità di apertura di esercizi commerciali gestiti da eventuali utenti dell'edilizia sovvenzionata. Si applicano i seguenti indici:
 - **utilizzo territoriale: It = 0,35 mq/mq**
 - **superficie minima lotto: mq 800;**
 - **indice di copertura 0,50;**
 - **altezza massima edifici ml. 13,50;**
 - **numero dei piani 4, sono permessi interrati e seminterrati;**
 - **distanza fra edifici ml. 10,00;**
 - **distanza dai confini ml. 5,00;**
 - **distanza dalle strade calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/68;**
 - **lunghezza dei prospetti**
 - **indice di piantumazione n. 10 alberi di alto fusto ogni 1.000 mq. di terreno.**

CAPO V°

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D" - AMBITI DESTINATI AD ATTIVITA' ECONOMICHE

ART. 64

Zone "D": definizioni e norme generali

1. Le aree destinate ad attività economiche sono riservate alle attività di produzione e commercializzazione di beni e servizi, di deposito, magazzinaggio e vendita di beni, e alle attività direzionali e di servizio all'impresa e alla persona. Nella cartografia del PRE sono individuate con distinta simbologia le zone produttive del settore secondario, ("D"), e le zone per attività terziarie ("T").
2. Il PRE individua le zone produttive distinte per caratteristiche e perimetrare nelle tavole in scala 1:7.500:
 - "D" 1 Zone produttive confermate soggette a piani attuativi
 - "D" 2 Edifici e complessi produttivi in aree incongrue
 - "D" 3 Edifici e complessi produttivi entro ambiti residenziali, da trasferire
 - "D" 4 Aree per depositi di materiali all'aperto.
 - "D" 5 Zone destinate alla produzione di servizi recettivi
3. Nelle zone "D" produttive assoggettate a piani di dettaglio in corso di esecuzione il PRE recepisce i parametri insediativi e la suddivisione in zone dei vigenti piani, come modificati nel perimetro nelle tavole del PRE a scala 1:7.500.
4. Gli impianti e le attività produttive a rischio di incidenti rilevanti ai sensi della normativa vigente possono essere insediate in zone "D" a condizione che:
 - la distanza degli edifici limitrofi non sia inferiore a quanto previsto dalle leggi vigenti per i diversi tipi di impianti;

- siano realizzati tutti i provvedimenti di legge per la sicurezza degli impianti e la eliminazione dei fattori inquinanti;
- la zona non sia compresa nel vincolo di tutela idrogeologica e nelle zone ad alto rischio per la vulnerabilità dei punti di prelievo e delle falde acquifere utilizzate per uso potabile;
- siano assicurati interventi tecnologici per il contenimento del rischio rapportati all'intorno edificato o edificabile delle specifiche zone d'insediamento.

Art. 65

Zona "D"1 – zone produttive del precedente PRG attuate o in corso di attuazione

1. Le zone "D"1 individuano aree industriali già assoggettate a Piani attuativi dal PRG del 1982 modificate nel perimetro dal PRE.
2. Per eventuali modifiche ai piani attuativi per le modalità ed i parametri insediativi si rinvia alle NTA del PRG del 1982 nel testo vigente alla data di adozione del PRE.
3. Le destinazioni d'uso che il PRE individua per le zone "D"1 sono quelle elencate nella successiva tabella d che fa parte integrante del presente articolo.

Tabella d - Destinazioni d'uso ammesse nella zona "D"1

CORPO 1 - FUNZIONE ABITATIVA

- Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio

CORPO 2 - FUNZIONI TERZIARIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE

2."B" Terziario a forte carico urbanistico

- Direzionalità e uffici privati a forte concorso di pubblico
- Uffici pubblici a forte concorso di pubblico
- Sedi istituzionali e attrezzature politico-amministrative
- Attività delle medie e grandi strutture di vendita
- Attività di commercio all'ingrosso
- Palestre oltre 350 mq di superficie per attività
- Autostazione
- Strade e parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano
- Attività e attrezzature connesse alla protezione civile e vigili del fuoco

2.C Attività produttive e attività di servizio connesse

- Artigianato produttivo di tipo laboratoriale a basso carico urbanistico
- Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti
- Servizi tecnici e informatici
- Attività di ricerca applicata, finalizzate alla produzione

CORPO 3 - FUNZIONI PRODUTTIVE

- Attività industriali non compatibili con l'ambiente urbano
- Artigianato di produzione non compatibile con l'ambiente urbano
- Magazzini, depositi, stoccaggi
- Attività connesse all'autotrasporto delle merci
- Deposito e commercializzazione di materiali all'aperto (materiali edili e altri)
- Deposito e selezione di materiali di recupero (rottamazioni e altri)

CORPO 4 - FUNZIONI AGRICOLE

- Spazi funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole e alla prima lavorazione e conservazione di prodotti agricoli
- Attività produttive agroalimentari e relativi impianti

CORPO 5 - FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- Attività alberghiera

4. Negli interventi relativi ad attività produttive è possibile la realizzazione di un alloggio (per il titolare o custode dell'azienda), purché direttamente ed esclusivamente connesso all'azienda.

5. L'alloggio può essere della dimensione massima di 150 mq e deve essere parte integrante, in un unico corpo di fabbrica, dell'unità produttiva.
É inoltre possibile, nei limiti di S.t. definiti dal PRE per le funzioni complementari, la realizzazione di servizi (mense, circoli ricreativi e simili) collegati all'attività produttiva.
6. Servizi collegati all'attività produttiva di due o più aziende insediate nella zona "D" possono essere realizzate come funzioni principali
7. Le modifiche ai perimetri delle zone assoggettate ai Piani Attuativi richiamati nel presente articolo rientrano negli adeguamenti perimetrali ex art. 20 L.R. n° 18/83 e pertanto non costituiscono variante agli stessi.

Art. 66

Zona "D"2 – Edifici produttivi esistenti in aree incongrue-

1. S'intendono per edifici produttivi in aree incongrue gli edifici ricadenti nelle attuali zone omogenee "E" - zone agricole e territorio rurale- non necessarie alla conduzione del fondo ai sensi dell'art. 69 L.R. n°18/83, ivi comprese le case coloniche in tutto o in parte trasformate per ospitare attività produttive del settore secondario e terziario.
2. Gli edifici di cui al punto precedente sono individuati in apposita tavola di PRE (TAV: C.4) in scala 1:7.500; per i relativi lotti di pertinenza si rinvia alla Variante Parziale al PRG del 1978 Zona "D1" Industriale Zona "D2" Media e Grande Industria.
3. Negli edifici aventi funzioni produttive in atto, in contrasto con le specifiche norme di zona, sono ammessi interventi solo per adeguarsi a sopraggiunti obblighi di legge relativi allo svolgimento delle attività produttive in essere. Nel qual caso eventuali incrementi di ST dovranno essere contenuti entro i minimi tecnici strettamente necessari al rispetto di detti obblighi e asseverati da tecnico abilitato, con dichiarazione resa a firma autentica.
4. Gli edifici esistenti potranno subire modificazioni solo per adeguarsi alla disciplina normativa di zona - compresi i cambi di destinazioni d'uso con passaggio tra corpi di funzioni- salvo le deroghe previste dalle presenti norme.
5. Sono comunque escluse le attività di deposito e selezione di materiali di recupero (rottamazioni e altri) di cui al corpo 3 "funzioni produttive".
6. Gli interventi edilizi consentiti sono:
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - adeguamento igienico funzionale

Art. 67

Zona "D"3- edifici e complessi produttivi entro ambiti residenziali, da ristrutturare o trasferire

1. Il PRE individua zone urbane occupate da edifici e complessi industriali di una certa consistenza che si distinguono in: con attività in esercizio e con attività cessata.
2. Per gli edifici produttivi in cui è in esercizio l'attività produttiva, che, essendo inseriti in un contesto urbanistico a larga prevalenza residenziale, risultano non compatibili con esso o quantomeno richiedono particolari azioni per il mantenimento dell'attività produttiva, l'incremento una tantum della Se per adeguamento igienico-funzionale sarà consentito solo se finalizzato alla realizzazione di miglioramenti igienici e tecnologici atti ad abbattere in misura sostanziale i fattori inquinanti nei confronti dell'ambiente esterno e a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti.
3. La richiesta di incremento una tantum della Se, limitato ad un massimo del 10% della superficie esistente alla data di adozione della presente Variante Generale al PRG, va accompagnata in queste zone "D"3 con la presentazione di uno studio di compatibilità ambientale in cui devono essere evidenziati:
 - l'attività produttiva svolta e il carico urbanistico indotto (presenza di addetti, flussi di traffico di merci, ecc.);
 - il tipo di lavorazioni e gli effetti sull'ambiente (odori, rilasci di sostanze inquinanti in atmosfera, nel suolo, nelle acque superficiali e sotterranee, inquinamento acustico)

- le trasformazioni funzionali e gli effetti ambientali incrementali connessi all'attuazione dell'intervento di espansione della superficie produttiva;
- gli interventi di mitigazione che si propone di mettere in atto contestualmente alla esecuzione delle opere di ristrutturazione e ampliamento.

4. Per tali edifici, gli interventi di trasformazione e riconversione si configurano come opportunità per il miglioramento sostanziale delle relazioni con il contesto. La proposta di rilocalizzazione dovrà essere sottoposta all'Amministrazione Comunale preventivamente a quella urbanistica relativa ad un Programma Integrato d'Intervento da sottoporre ad apposito accordo ex art.11 L. 241/90 con l'A.C. (o accordo di programma qualora se né ravvisino i presupposti) relativo all'area insediata; essa consisterà in un piano di rilocalizzazione dell'attività produttiva nel territorio comunale, su aree destinate dal PRE all'attività produttiva prevista; il piano conterrà inoltre il programma relativo al mantenimento o all'incremento dei livelli occupazionali dell'azienda, e gli impegni relativi alle eventuali opere di bonifica e messa in sicurezza del sito attuale.

5. La proposta sarà valutata dal Consiglio Comunale che delibererà in merito ed in caso di approvazione l'Amministrazione comunale procederà alla stipula di una convenzione che regolamerà modalità e tempi del trasferimento.

6. Il PII relativo alla trasformazione dell'area pertinenziale dell'attuale insediamento produttivo dovrà individuare tutti gli accorgimenti per il miglioramento delle prestazioni ambientali dell'insediamento, con indici di utilizzazione e parametri edilizi non superiori ai seguenti valori:

- **Uf 0,90 Uf esistente;**
- **R.C. 0,75**
- **Superficie permeabile minima ³ 25% della SF**
- **Numero massimo dei piani fuori terra: uno in più di quelli esistenti, da ricavare all'interno della sagoma dell'edificio attuale**
- **Altezza massima di ciascun fronte: quella esistente**
- **Distanza minima dai confini di proprietà: m. 6,00 o, se inferiore, quella esistente**
- **Distanza minima tra gli edifici: m. 10,00, o se inferiore, quella esistente**
- **Distanza minima dalle strade: m. 5 dal filo stradale o, se inferiore, quella esistente**

7. Le destinazioni d'uso ammesse per l'insediamento da realizzare nella sede attuale dell'attività produttiva sono quelli relativi alle zone all'interno delle quali i manufatti edilizi esistenti sono inseriti. In caso di diverse zone omogenee confinanti per le destinazioni d'uso ammissibili sarà presa a riferimento la zona "B"2.

8. All'interno delle zone destinate alla residenza per gli edifici industriali esistenti ed ultimati, che alla data di adozione del PRE risultano non utilizzati da almeno tre anni, è consentito il cambio di destinazione d'uso, con o senza ristrutturazione o sostituzione edilizia, senza incremento di Se.

9. Lo stato di inutilizzazione e la durata dello stesso devono essere attestati da idonea documentazione probante sulla cessazione dell'attività (atti notori, certificazione Camera di Commercio; utenze acqua, elettricità, ecc.).

4. La decisione di concessione del cambio di destinazione d'uso spetta al Consiglio Comunale; a seguito di tale decisione il lotto di pertinenza dell'attività produttiva dismessa viene considerato zona destinata alla riqualificazione dell'ambito urbano.

5. In caso di concessione del cambio di destinazione d'uso sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- variazione di destinazione d'uso

12. Ai vari piani degli edifici a destinazione mista sono consentite le destinazioni d'uso previste nelle rispettive zone omogenee di appartenenza

13. In questa zona è possibile procedere alla costruzione di edifici, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti, per intervento diretto applicando gli indici previsti nella zona di appartenenza.

14. Sono ammessi allineamenti con edifici esistenti. In qualunque caso ed in tutti gli interventi deve essere garantita la distanza tra fronti di edifici prospicienti strade pari all'altezza (Hf) della fronte più alta. La quota di residenza non può tuttavia superare il 50% del totale della Se. Il cambio

di destinazione (anche senza opere) potrà avvenire esclusivamente attraverso SAP (stessi oneri opportunamente rivalutati degli interventi privati nelle zone "C"2) e previa verifica:

- del nuovo carico urbanistico indotto
- della compatibilità ambientale delle nuove funzioni rispetto al contesto
- del reperimento degli standards urbanistici relativi.

15. La superficie preesistente eccedente la dimensione risultante dall'applicazione dell'indice di zona deve essere demolita o soggetta agli oneri di cui alle SAP.

16. La ristrutturazione e la sostituzione edilizia sono possibili, qualora la Se degli edifici interessati superi i 1.000 mq, oppure la superficie del lotto superi i 2.000 mq., previa approvazione di piano attuativo. La quota di residenza è limitata ad un massimo del 50% del totale della Se. Il lotto interessato dall'intervento manterrà in futuro i vincoli di destinazione e di potenzialità edificatoria di cui alle presenti Norme.

Art. 68

Zona "D"4 -Aree per depositi di materiali all'aperto-

1. Il PRE individua porzioni di territorio già utilizzate come depositi con attività assentita ai sensi del D.L. 22/97 (decreto Ronchi) e li destina specificamente all'attività di deposito all'aperto di materiali e prodotti -funzione legata alla commercializzazione-, o funzionali ad attività di rottamazione. Tali aree possono essere funzionalmente connesse con un'altra attività produttiva principale, ma non sono edificabili - ai sensi del Decreto 22/97 e della Legge n.426/98- come attività di trattamento e recupero di rifiuti solidi non inquinanti se non nella misura necessaria alla realizzazione di un ufficio e dei relativi servizi, per non più di 100 mq da realizzare nel rispetto dei seguenti parametri:

- **altezza massima edifici ml. 7,50;**
- **numero dei piani 2;**
- **distanza dai confini ml. 5,00;**
- **D.f. non inferiore a m. 3 se entrambe le Fronti sono cieche**
- **D.f. non inferiore a m. 6 se almeno una Fronte è finestrata**
- **distanza dalle strade calcolata in base all'art. 9 D.M. 2/4/68.**

1. bis. E' consentita la realizzazione di strutture annesse coperte aventi caratteristiche di temporaneità e rimovibili, conformemente alla norma UNI, tamponate solo perimetralmente per non più del 70% del perimetro della superficie orizzontale coperta e con indice di utilizzazione del suolo (Us) inferiore al 10%.

1. ter Il rilascio della concessione edilizia è subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui al successivo comma 2) e alla presentazione di uno studio di prefattibilità ambientale avente i contenuti di cui alla Legge n° 109/94.

2. Tali aree sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- sistemazione dei lati lungo le strade pubbliche con barriera vegetale che deve costituire schermatura visiva permanente; la scelta delle essenze e le modalità di realizzazione delle barriere vengono individuate in apposito abaco di soluzioni tecniche predisposto dall'amministrazione comunale in attuazione delle presenti disposizioni;
- previsione di una quota almeno pari al 15% dell'intera zona da destinare a verde (all'interno della quale prevedere la barriera vegetale di cui al punto precedente);
- separazione dalle zone destinate a parcheggio (da attrezzare con specifiche opere di arredo urbano), e impermeabilizzazione della zona destinata a deposito e movimentazione delle merci.

Art. 69

Zona "D"5 - Zone destinate alla produzione di servizi recettivi –

1. Il PRE individua un'unica zona specificatamente destinata alla fornitura di servizi di recettività con la conferma delle previsioni della "Variante Puntuale alla zona "D"1 Artigianale – Industriale con contenuti di Piano di Dettaglio comparto "A". **approvato con deliberazione di C.C. n. 38 del 24/05/2002.**

2. In tale zona sono ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria

- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia (tipi A e B)
- demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia)
- demolizione senza ricostruzione
- nuova edificazione
- mutamento di destinazione d'uso

3. ~~Ai vari piani degli edifici a destinazione mista sono consentite le destinazioni d'uso elencate nella successiva tabella d5 che fa parte integrante del presente articolo.~~

TABELLA d5 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLA ZONA "D"5 CORPO 1 - FUNZIONE ABITATIVA

- Abitazioni per anziani, abitazioni per studenti, altre abitazioni collettive.
- Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio

CORPO 2 - FUNZIONI TERZIARIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

- Piccoli uffici privati (agenzie immobiliari, agenzie turistiche, laboratori, ecc.) e studi professionali
- Palestre fino a 350 mq di superficie per attività
- Giardini di quartiere
- Parcheggi pubblici d'interesse locale

2.B Terziario a forte carico urbanistico

- Pubblici esercizi
- Palestre oltre 350 mq di superficie per attività
- Sedi di attività e servizi congressuali

CORPO 5 - FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- Attività alberghiera
- Residences, ostelli e altre attrezzature per l'ospitalità
- Campeggi
- Case albergo

~~L'attività edilizia è nel rispetto dei seguenti indici:~~

L'attività di nuova edificazione, (ristrutturazione, completamento o sostituzione dell'esistente) è prevista per intervento diretto, **previa cessione dell'area di mq. 1.000, indicata nelle tavole di P.R.E. dovranno soddisfare con il rispetto dei** seguenti indici e parametri:

Superficie minima del lotto	Sf = 5.400 mq
Rapporto di copertura	Rc = 0.5 mq/mq
Indice di fabbricabilità fondiario	Uf = 0.5 mq/mq;
Altezza massima delle fronti	Hf = ml. 13,50 12,00
Numero dei piani fuori terra	Nf = 4
Numero dei piani interrati/cominterrati	Ni = 2
Distanza dai confini di proprietà e di zona	Dc = pari Hf con minimo di 5.00 ml
Distanza dalle strade	Ds >10,00 ml 5,00 elevato a ml. 10,0 per
strade provinciali e statali	
Distacco tra edifici = 1/2 dell'altezza dell'edificio più alto	

4. Sono ammessi allineamenti con edifici esistenti.

5. Nelle sopraelevazioni relative a fronti di edifici o parti di essi, esistenti al 6-8-1967, che comportano la realizzazione di fronti di Hf non superiore a mt 9.00 sono consentiti relativamente a detti fronti:

- Dc non inferiore al minimo esistente e comunque non inferiore a m. 3
- Ds non inferiore al minimo esistente
- Df non inferiore a mt 3 se entrambe le Fronti sono cieche
- Df non inferiore a mt 6 se almeno una Fronte è finestrata.

6. Negli ampliamenti di edifici o parti di essi, esistenti al 6-8-1967, che comportano la realizzazione di fronti di Hf non superiore a mt 9.00, qualora l'ampliamento complessivo non sia

superiore al 50% della Se esistente alle date citate e il Rc risultante dall'intervento non sia superiore a 0.5, sono consentiti, relativamente a detti fronti:

Dc non inferiore a mt 3

Ds non inferiore a mt 6, oppure non inferiore al minimo esistente o all'allineamento prevalente del fronte stradale ma comunque, in questi ultimi due casi, non inferiore a:

mt 5 per strade esistenti di larghezza pari o superiore a mt 10

mt 3 per strade esistenti di larghezza inferiore a mt 10

7. Negli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, su aree d'intervento Ar coincidenti con lotti frazionati prima del 27-10-1971, comportanti la realizzazione di fronti con altezza non superiore a mt 7.50, sono consentiti, relativamente a tali fronti:

Dc non inferiore a mt 3

Df non inferiore a mt 6 se entrambe le fronti sono cieche o dotate semplicemente di luci

Df non inferiore a mt 7.50 se almeno una delle fronti è finestrata

Ds non inferiore a mt 5.

7. In qualunque caso ed in tutti gli interventi nelle zone B deve essere garantita la distanza tra fronti di edifici prospicienti strade pari all'altezza (Hf) della fronte più alta.

Art. 69 bis

ZONA "D" 6 - NORME SPECIALI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI MONOFUNZIONALI PRESENTI NEI P.I.C. E NEI P.I.T.

Nelle Schede per l'Attuazione degli interventi Privati, relative a richieste di cui al gruppo (2) e gruppo (3), il rapporto di copertura (Rc) è pari a 0.5.

CAPO VI°

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" – ZONE AGRICOLE DEL TERRITORIO RURALE

Art. 70

Zone "E": contenuti e suddivisione in zone

1. Il PRE identifica le zone omogenee "E" che comprendono il territorio rurale e le aree destinate ad attività agricole, ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.

2. Le tavole del PRE in scala 1:7.500 suddividono il territorio agricolo in zone in base alle caratteristiche geonomiche, alle attività agricole in essere ed alle relazioni funzionali ed ecologiche con il territorio urbanizzato.

3. Nella cartografia PRE in scala 1:7.500 sono delimitate le seguenti zone agricole:

- "E"1 produzione agricola
- "E"2 aree agricole di contatto con il territorio urbanizzato
- "E"3 zone agricole per il riordino degli insediamenti
- "E"4 aree agricole di distacco e/o mitigazione degli impatti ambientali
- "E"5 aree agricole di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale
- "E"6 aree per attività estrattive

Art. 71

Norme generali e definizioni

1. Ogni progetto di intervento edilizio su edifici agricoli, o di trasformazione del territorio in zona "E", sia di nuova realizzazione sia relativo a interventi sull'esistente, dovrà essere accompagnato da elaborati che descrivano la localizzazione, la consistenza, lo stato d'uso e di progetto:

- del lotto di pertinenza;
- della superficie accorpata, di proprietà o in godimento, in forza di idoneo titolo;
- della superficie aziendale.

2. Dovranno inoltre essere presentati gli elaborati relativi alle opere che si intendono realizzare al fine di rimuovere o consolidare gli accessori in precario e riordinare le superfici percepibili dagli spazi pubblici.

3. Per lotto di pertinenza dell'edificio si intende lo spazio, fisicamente riconoscibile nel suo stretto intorno ad esso funzionalmente connesso, e frequentemente caratterizzato da specifiche e autonome destinazioni (quali: cortile, aia, orto, giardino, pollaio, marciapiedi, accessori per rimessaggio attrezzi e vetture, ecc.), ovvero il mappale sul quale insiste l'edificio, nel caso in cui il lotto sia circondato da proprietà diverse.

4. Per superficie aziendale si intende l'area complessiva dei terreni in proprietà dell'azienda, sottoposti ad una gestione unitaria, destinati a colture agrarie o forestali, nonché l'area occupata da fabbricati rurali, strutture e infrastrutture situate all'interno dei terreni che formano l'azienda, siano essi in proprietà, o goduti in forza di contratti di locazione.

5. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, l'Area di Intervento in zona "E" è rappresentata dalla azienda agricola, singola o associata, costituita dai terreni in proprietà sottoposti ad una gestione unitaria. L'A.I. può essere costituita anche da parti distinte, ad una delle seguenti condizioni:

- le singole parti, anche se divise da strade, risultino prospicienti;
- le singole parti facciano parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del medesimo Comune o di Comuni contermini.

6. Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo stato di fatto esistente alla data di approvazione del PTP, quale risulta da appropriata documentazione catastale, integrato dai manufatti costruiti in data successiva. Lo stato di fatto documenta:

- l'appoderamento originale
- gli edifici esistenti, la loro dimensione e destinazione d'uso.

Art. 72

Interventi e soggetti attuatori

1. Nelle zone agricole e territorio rurale così come individuate nelle cartografie del PRE in scala 1:7.500 e fatto salvo quanto diversamente disposto dalle specifiche norme di zona, saranno consentite:

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

2. Al fine di assicurare le condizioni per il mantenimento dell'attività agricola, sono ammesse solo le trasformazioni compatibili con tali attività congrue con il sistema ambientale.

3. L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa, così come previsto dal 1° comma dell'articolo 70 della LR 18/83, nel testo vigente, "solo per residenze che conservino la destinazione agricola del suolo" e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine. Vanno altresì rispettati i vincoli temporali di destinazione e utilizzazione agricola delle residenze rurali.

Art. 73

Nuove costruzioni rurali

1. L'edificazione dovrà essere commisurata alle esigenze delle attività agricole e agrituristiche da mantenere e sviluppare nel territorio agricolo. Saranno ammessi, pertanto, nuovi interventi edificatori solo con la superficie minima aziendale pari ad 1 ettaro ed unicamente per la realizzazione di:

- a) residenze, se riferite esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola ed alle esigenze abitative delle famiglie degli imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 70 comma 4 della L.R. n° 18/83 e successive modificazioni e integrazioni, impegnati nella conduzione del fondo;

b) manufatti connessi alla conduzione del fondo ai sensi dell'art. 71 della L.R. n° 18/83 e successive modificazioni e integrazioni;

c) impianti produttivi agricoli e zootecnici ai sensi dell'art. 72 della L.R. n° 18/83 e successive modificazioni e integrazioni, distinti in impianti ed allevamenti aziendali o interaziendali collegati e commisurati alla capacità produttiva del fondo o dei fondi ed impianti di tipo industriale ed allevamenti di tipo intensivo non collegati alla produzione dei fondi o comunque eccedenti la capacità produttiva degli stessi.

2. Le suddette esigenze dovranno essere dimostrate sulla base di un programma aziendale – P.M.A.- di miglioramento agricolo, così come disciplinato dal PTP.

3. Le nuove realizzazioni, riferite a nuove unità aziendali derivanti da frazionamenti di aziende come attualmente esistenti o ad aziende oggetto di compravendita dopo la data di adozione del PTP, dovranno rispettare le seguenti dimensioni aziendali minime e gli indici edificatori indicati ai successivi commi:

a) colture ortoflorovivaistiche	1,0 ha
b) vigneti e frutteti in coltura specializzata	3,0 ha
c) oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo	4,0 ha
d) colture a seminativo, seminativo arborato, prato e prato irriguo	5,0 ha
e) bosco ad alto fuso e misto, castagneto da frutto, pascolo, pascolo erborato	30,0 ha
f) bosco ceduo e pascolo cespugliato	50,0 ha

4. Tipi di colture non ricomprese nell'elenco sopra riportato vanno assimilati alle stesse con riferimento al numero di giornate lavorative annue richieste per una loro ordinaria coltivazione agricola.

5. Ai fini della determinazione delle superfici delle unità aziendali sopra indicate vanno calcolate solo superfici mantenute in produzione e che risultano come tali dal programma aziendale PMA.

6. Per i fondi con terreni a diverso ordinamento colturale la superficie minima per l'edificabilità è determinata dalla media ponderata delle superfici delle singole colture, purché il valore di tale media risulti uguale o superiore ad 1 ettaro.

7. Nel frazionamento di aziende le dimensioni minime aziendali sopra riportate devono essere rispettate anche per l'azienda residua.

8. Potrà essere realizzata una sola unità abitativa per ogni nucleo familiare avente titolo, dimensionata con riferimento alle esigenze del nucleo stesso, purché sia prevista, dal programma aziendale di miglioramento agricolo P.M.A., la necessità di utilizzo di almeno 160 giorni lavorativi annui per ogni unità abitativa.

9. L'altezza massima degli edifici per abitazioni rurali non potrà essere superiore a ml. 7,50 e, gli edifici stessi, sviluppati su un massimo 2 di piani fuori terra.

10. La realizzazione di manufatti a destinazione non residenziale connessi alla conduzione del fondo ai sensi dell'art. 71 della L.R. n° 18/83 (annessi) e degli impianti produttivi agricoli e zootecnici e degli allevamenti di tipo aziendale ed interaziendale sarà consentita nei limiti massimi rispettivamente di mq. 150 e di mq. 75 di superficie utile per ettaro con riferimento all'intera superficie aziendale, nel rispetto degli altri indici previsti dagli artt. 71 e 72 della L.R. n° 18/83 nel testo vigente.

11. E' esclusa da tali limiti la realizzazione di serre e coperture stagionali.

12. Non é soggetta al rispetto delle superfici minime, fermo restante la superficie minima aziendale prevista dalla vigente L.R. 18/83, la costruzione di annessi per le aziende che esercitano l'attività di coltivazione in serra, di allevamento di ovi-caprini o di animali minori, quando tale attività determina almeno l'80% del prodotto lordo vendibile dell'azienda.

13. Nelle aree agricole di rilevante interesse economico, come individuate e perimetrare dal PRE, la superficie minima aziendale non potrà essere inferiore a 3 ettari e, se del caso (frazionamento di aziende), alle superfici di cui al precedente comma 3.

14. Per i manufatti a servizio della produzione agricola, compresi quelli per l'immagazzinamento, conservazione e prima lavorazione dei prodotti si applicano i parametri di cui all'art. 71 della LR 70/95.

15. In queste aree non saranno ammessi impianti produttivi agricoli e zootecnici di tipo industriale né allevamenti di tipo intensivo.

16. Il PRE, in recepimento delle indagini di settore del PTP, indica aree agricole di rilevante interesse economico le aree classificate irrigue e irrigabili nei piani zonali agricoli, le aree destinate

a colture specializzate nonché le altre indicate nell'articolo 68 commi 2 e 3 della LR 18/83 nel testo vigente.

17. Le cubature massime e le massime superfici utili consentite per i nuovi interventi si intendono al lordo delle cubature e delle superfici di eventuali fabbricati già destinati ad uso residenziale, già realizzati entro l'area dell'unità aziendale di riferimento o per la cui realizzazione siano già stati asserviti i terreni oggetto del nuovo intervento.

18. Il rilascio delle concessioni edilizie relative agli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione edilizia con aumento delle superfici utili e delle unità abitative e ristrutturazione edilizia con ampliamenti volumetrici eccedenti i limiti del 10% dell'esistente e comunque contenuti entro una volumetria massima del fabbricato non superiore a mc. 800, dovrà essere subordinato alla presentazione di un programma aziendale di miglioramento agricolo PMA, a firma di tecnico abilitato, comprovante le esigenze produttive in relazione alle caratteristiche colturali e produttive delle unità aziendali di riferimento, e le conseguenti necessità di trasformazioni territoriali e edilizie.

19. Il programma, che ha durata pluriennale e comunque non inferiore a 10 anni e potrà essere modificato a scadenze triennali, dovrà contenere i seguenti elementi di valutazione:

- a) descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- b) descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o connesse, nonché degli interventi per la tutela dell'ambiente previsti;
- c) descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le conduzioni di vita e produttive dell'imprenditore nonché al potenziamento delle strutture produttive;
- d) individuazione dei fabbricati esistenti e da realizzare e dei relativi fondi collegati ad essi, con riferimento alle unità minime di cui al comma 4;
- e) individuazione dei fabbricati esistenti nell'azienda ritenuti non più necessari ed idonei con le finalità economiche e strutturali descritte nel programma;
- f) apposito atto unilaterale d'obbligo da trascrivere a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del richiedente sul Pubblico Registro Immobiliare, che stabilisca l'obbligo del concessionario a:

- effettuare gli interventi sul fondo previsti dal programma aziendale in relazione ai quali è richiesta la nuova edificazione;
- non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti necessarie alla conduzione del fondo per il periodo di validità del programma;
- non modificare, con riferimento alla disciplina urbanistica vigente, la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali da realizzare;
- non frazionare o alienare separatamente dalle costruzioni il fondo sulla cui capacità produttiva sono stati dimensionati gli interventi;
- realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze individuate degli edifici esistenti eventualmente non più utilizzabili per l'attività agricola.

20. L'approvazione del programma costituisce condizione preliminare per il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie.

20. La realizzazione di impianti produttivi agricoli e zootecnici di tipo industriale può essere consentita solo ove espressamente previsti e disciplinati dalle singole norme di zona nel rispetto degli indici e parametri disposti dall'art. 72 della L.R. n° 18/83. Nelle aree definite dal PTP come "aree agricole di rilevante interesse economico" non è comunque consentita la realizzazione di tali impianti né allevamenti intensivi.

Art. 74

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Per gli edifici esistenti destinati a residenza rurale, già realizzati alla data di entrata in vigore della LR 18/83, sono comunque ammessi interventi di:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento igienico - edilizio;
- c) ristrutturazione edilizia senza aumenti delle superfici né delle unità abitative;
- d) ristrutturazione con ampliamento una tantum, entro limiti del 10% delle superfici utili o del volume, necessari ad assicurare il raggiungimento di adeguati livelli

funzionali, anche con l'edificazione di superfici utili di servizi e accessori da realizzare nel lotto di pertinenza dell'edificio esistente e comunque fino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva di 800 mc. per ogni fabbricato ristrutturato o ampliato.

2. Previa approvazione del programma aziendale di miglioramento agricolo di cui all'articolo precedente, fermo restando il rispetto delle superfici aziendali minime, potranno essere consentiti anche interventi di :

- a) Ristrutturazione edilizia con aumento delle superfici utili e delle unità abitative;
- b) Ristrutturazione edilizia con ampliamenti volumetrici eccedenti i limiti del 10% delle superfici utili o del volume, necessari ad assicurare il raggiungimento di adeguati livelli funzionali, e comunque fino al raggiungimento di una volumetria massima complessiva di 800 mc. per ogni fabbricato ristrutturato.

3. Onde consentire una conservazione attiva del patrimonio edilizio rurale esistente, è consentita la mutazione di destinazione d'uso degli immobili rurali non più utilizzabili per la conduzione dell'attività agricola ex art.69 LR 18/83 nel testo vigente individuati nelle tavole di PRE. Tali interventi sono ammessi previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individuano le aree di pertinenza degli edifici e l'impegno dei proprietari alla relativa sistemazione ambientale con dovute garanzie. Ove non specificatamente escluse dalle norme specifiche di zona tali edifici possono mutare la destinazione d'uso al fine di adeguarla all'uso in essere alla data di adozione del PRE. Gli interventi così ammessi saranno consentiti per i suddetti immobili anche a soggetti che non rivestano le qualifiche necessarie per l'edificazione in zona agricola ai sensi della L.R. n° 70/95.

4. Potrà essere ammesso il riuso e la ristrutturazione senza aumenti di cubatura degli immobili destinati ad annessi costituenti edifici a sé stante per una volumetria inferiore a mc. 450, con l'esclusione di quelli costruiti dopo l'entrata in vigore della LR 18/83 (1 agosto 1983).

5. Di norma questi ultimi immobili potranno essere destinati ad attività connesse con l'agriturismo e la ricettività rurale ed extralberghiera, purché nei limiti e con le modalità previste dalla vigente legislazione di settore. Dovrà comunque essere identificata catastalmente e vincolata, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, una parte del fondo quale pertinenza dell'edificio recuperato, nella misura minima di mq. 100 per ogni mc. di costruzione, considerati al lordo della trasformazioni concesse e comunque dell'intera superficie aziendale se inferiore a quella come sopra determinata. Non sarà ammessa la vendita separatamente della costruzione o di tale area.

6. Gli immobili che mutano la destinazione d'uso agricola, saranno accatastati al N.C.E.U. e dovranno essere computati ai fini del dimensionamento degli strumenti urbanistici generali comunali, nonché censiti ai fini della riscossione di tributi e tassazioni di competenza del Comune.

7. Per gli edifici classificati come "manufatti di interesse storico, artistico e documentario" o come "emergenze percettive", ai sensi degli artt. 10 e 11 delle N.T.A. del PTP, non saranno ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con aumenti della volumetria.

Art. 75

Strumenti di attuazione del PRE nelle zone "E"

1 Il PRE, attesa la oggettiva complessità della gestione delle zone agricole e la molteplicità di interessi coinvolti, ritiene utile, al fine di garantire una adeguata istruttoria delle istanze aventi ad oggetto interventi da effettuarsi in dette zone, prevedere l'utilizzazione dei seguenti strumenti:

- interventi soggetti a denuncia di inizio attività o autorizzazione
- interventi soggetti a concessione edilizia, onerosa o gratuita
- interventi subordinati ad approvazione di Programma di Miglioramento Aziendale –PMA
- interventi regolamentati da Atti di impegno
- Intervento edilizio diretto, Programma di Miglioramento Aziendale

Art. 76

Intervento edilizio diretto, Programma di Miglioramento aziendale

1. L'intervento diretto è consentito in tutti i casi previsti dalle presenti norme entro i limiti delle potenzialità edificatorie in rapporto alle dimensioni dell'azienda agricola.
2. Il Programma di Miglioramento Aziendale o interaziendale è un documento di iniziativa privata che tende a facilitare all'Amministrazione Comunale l'istruttoria della richiesta di intervento edilizio, oltre che a valutare le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto.
3. Il PMA è redatto in conformità alle disposizioni di cui alla L.R. n.18/ 82 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 77

Atti di impegno

1. La concessione edilizia rilasciata in zona agricola sarà in ogni caso assoggettata ad atto d'obbligo unilaterale per quanto attiene la destinazione d'uso, nei limiti fissati all'ultimo comma dell'art.10 della L.28.10.1977 n.10.
2. Per l'attuazione delle disposizioni previste dalle presenti Norme, l'intervento in zona agricola o comunque l'attività di gestione prevista dal PMA può essere subordinato all'assunzione da parte del richiedente di specifici "atti di impegno" (atti d'obbligo; convenzioni; ecc.), con i quali si garantisce all'Amministrazione Comunale la partecipazione dei diversi operatori pubblici e privati alla corretta esecuzione delle opere assentite e alla gestione territoriale e ambientale.
3. In particolare sono obiettivi degli atti di impegno:
 - l'efficacia a lungo termine di taluni interventi che l'Amministrazione potrà realizzare a favore del settore agricolo, del territorio e dell'ambiente;
 - l'erogazione di servizi da parte delle aziende agricole, degli addetti e dei cittadini;
 - l'efficacia a lungo termine delle opere autorizzate, oltre che la corretta gestione dei beni di interesse pubblico ad esse relazionati;
4. In particolare i diversi atti di impegno hanno i seguenti connotati fondamentali:
 - l'atto d'obbligo impegna la parte privata al rispetto di specifici vincoli o indicazioni prescrittive;
 - le convenzioni regolano rapporti fondati su mutui impegni fra la parte pubblica e quella privata.

Art. 78

Potenzialità edificatoria in zona "E"

1. La determinazione della potenzialità edificatoria si basa sull'applicazione degli indici e norme allo stato di fatto come definiti negli articoli precedenti, tenendo conto delle superfici eventualmente esistenti e delle loro rispettive destinazioni d'uso.
2. Per i parametri insediativi in tutte le zone "E" il PRE rinvia alle norme del titolo VII della LR 70/95.
3. L'utilizzo delle possibilità edificatorie di cui alle presenti norme comporta il vincolo di inedificabilità per le aree alle quali sono stati applicati i parametri urbanistico-edilizi all'atto della concessione edilizia. Tale superficie non potrà più, a prescindere da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del calcolo della superficie fondiaria utile per nuovi interventi edilizi. Il vincolo di inedificabilità viene trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari secondo le procedure di legge. L'area di pertinenza ai fini edificatori viene individuata secondo le modalità previste dalle presenti Norme.
4. Le unità edilizie classificate all'interno delle zone "A"3 e ricadenti nell'appoderamento così come risultanti dallo stato di fatto, in base alla rispettiva destinazione d'uso attuale, sono computate come Se ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria della zona "E".

Art. 79

Modalità di intervento edilizio in zona "E"

- 1 Fatte salve le disposizioni specifiche derivanti da vincoli di tutela anche diversi da quelli prescritti dal PRE, gli interventi previsti e regolamentati nelle zone "E" sono i seguenti:
 - nuova costruzione di abitazioni necessarie per la conduzione del fondo e per le esigenze dei soggetti di cui all'art. 4 LR n°12/79;c
 - costruzione di manufatti connessi alla conduzione del fondo ex art. 71 LR 70/95;
 - realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;
 - impianti produttivi realizzati ai sensi dell'art. 72 LR. 70/95;
 - interventi sul patrimonio edilizio esistente (se ammessi dalla classificazione degli edifici di interesse storico - testimoniale e ambientale):
 - manutenzione ordinaria
 - manutenzione straordinaria
 - restauro scientifico
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia di tipo a
 - ristrutturazione edilizia di tipo b e/o ampliamento, con aumento di Se nei termini prescritti dalle presenti norme
 - demolizione di parti di edifici fatiscenti privi di valore storico - ambientale, da eseguire sulla base della documentazione tecnica che attesti le effettive condizioni statiche e igieniche, con sistemazione finale dell'area dal punto di vista funzionale e ambientale
 - demolizione senza ricostruzione, con sistemazione finale dell'area di sedime dal punto di vista funzionale e ambientale
 - demolizione e ricostruzione di edifici; la ricostruzione può avvenire in situ fino alla Se dell'edificio preesistente; in caso contrario verranno applicati i parametri urbanistico-edilizi delle presenti Norme
 - modifica di destinazione d'uso per adeguamento alla destinazione in essere alla data di adozione della del PRE secondo quanto consentito dalle NTA del PRE.
2. Per le aziende agricole esistenti alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G. e provviste di abitazione è fatto obbligo di soddisfare gli eventuali ulteriori fabbisogni abitativi attraverso interventi sui fabbricati esistenti in conformità con le prescrizioni delle presenti norme.
3. Fatte salve disposizioni specifiche derivanti da vincoli di tutela sovraordinati, nell'ambito degli interventi di sistemazione delle aree pertinenziali è consentita la realizzazione di piccole attrezzature ricreative di carattere privato:
 - campi da tennis
 - piscine
 - campi da bocce
 - piccole attrezzature ricreative assimilabilia condizione che sia realizzata una sola attrezzatura per ciascun tipo, e che la realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva di tutta l'area cortiliva e di recupero dei fabbricati prospicienti.

Art. 80

Zona "E"1 - produzione agricola -

1. Si tratta di zone ove sono in attività aziende agricole di tipo professionale organizzate sul piano produttivo. Esse comprendono:
 - zone destinate all'esercizio delle attività agricole;
 - zone recuperabili all'uso agricolo;
 - zone destinate ad attività connesse all'agricoltura, ivi compreso l'agriturismo, secondo le norme della legislazione nazionale e regionale.
2. Il PRE prevede il mantenimento delle zone agricole, il loro potenziamento a fini produttivi e la salvaguardia del suolo coltivato dall'ulteriore urbanizzazione o dall'utilizzo per usi non agricoli.
3. Gli usi ammessi in tali zone sono:

- magazzini, depositi, stoccaggi, limitatamente agli usi agricoli
 - attività produttive agroalimentari e relativi impianti
 - allevamenti zootecnici di tipo intensivo
 - abitazioni agricole e relativi spazi accessori e di servizio
 - strutture di servizio per lo svolgimento delle attività agricole aziendali
 - edifici e impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole
 - spazi funzionali alle attività di produzione delle aziende agricole e alla prima lavorazione e conservazione di prodotti agricoli
 - allevamenti zootecnici di tipo aziendale, non intensivi
 - bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici
 - serre e coltivazioni industriali, attività di florovivaismo
 - strutture ricettive agrituristiche.
4. E' inoltre ammessa in forma complementare all'attività agricola principale (pertanto non riconducibile agli allevamenti industriali) l'attività di allevamento di piccola dimensione:
- allevamenti bovini: fino a 30 capi
 - allevamenti suini (solo esistenti): fino a 12t di peso vivo
 - allevamenti ovini e caprini: fino a 5 t. di peso vivo
 - allevamenti avicunicoli: fino a 3 t. di peso vivo .
5. Per le attività di allevamento, ricovero e addestramento animali, compreso il maneggio, va rispettata la distanza minima di m. 200 dagli edifici residenziali non aziendali.

Art. 81

Zona "E"2 – zona agricola di contatto con il territorio urbanizzato

1. Nelle planimetrie in scala 1:7.500 sono individuati i terreni agricoli interstiziali -anche se di estensioni consistenti- rispetto al territorio urbanizzato con funzioni di riequilibrio ecologico rispetto all'area urbana. Tali ambiti definiscono aree di compensazione ambientale per gli insediamenti, in cui l'attività agricola risulta condizionata da fattori esterni economici, sociali e tecnici. Hanno la peculiarità di offrire agli insediamenti urbani un'elevata qualità paesaggistico - ambientale al proprio contorno.
2. In tali aree è prevista la conservazione della naturale destinazione agricola e andranno, quindi, perseguiti modelli colturali apprezzabili sotto il profilo bio - ecologico, dal punto di vista dell'impatto ambientale e dei contenuti paesaggistici.
3. Non saranno ammessi nuovi manufatti a destinazione ~~residenziale~~ e non residenziale, né per impianti produttivi agricoli e zootecnici ai sensi dell'art. 72 della L.R. n° 18/83 e successive modificazioni e integrazioni.
4. In tali zone vengono confermati gli usi agricoli - con esclusione degli allevamenti animali - e quelli di verde privato a servizio delle altre attività, con la specifica finalità di favorire il mantenimento di spazi aperti organizzati su colture favorendo l'insediamento di attività specializzate compatibili con i vicini insediamenti urbani verificando che la manutenzione di tali fondi sia tale da garantire corretti rapporti ecologici, funzionali e percettivi con lo spazio edificato.
5. Le prescrizioni per gli interventi edilizi sono le stesse di cui alla sottozona "E"1 con le seguenti ulteriori limitazioni:
 - area di intervento: contigua a nuclei o edifici esistenti, tale da realizzare l'intervento edilizio a distanza minima non superiore a 20 m. da un edificio principale esistente, fatte salve le norme sul rispetto stradale;
 - usi ammessi:
 - usi agricoli e aziendali, ad esclusione degli allevamenti zootecnici;
 - lavorazione, conservazione e trasformazione di prodotti agricoli;
 - serre e coltivazioni industriali, attività di florovivaismo;
 - attività di agriturismo (senza presenza di stalle per cavalli e altri animali).
 - gli indici e i parametri edilizi e urbanistici sono quelli previsti in generale per la zona "E";
 - la superficie permeabile deve essere non inferiore all'80%.
- ~~6. Per le attività di allevamento, ricovero e addestramento animali, compreso il maneggio, va rispettata la distanza minima di m. 200 dagli edifici residenziali non aziendali.~~

Art. 82

Zona "E"3 –zona agricola per il riordino degli insediamenti

1. Sono zone che a seguito dell'espansione dell'urbanizzato si trovano oggi a stretto contatto con l'edificato, di cui rappresentano i margini verdi, e che interagiscono con la città in termini:
 - di relazioni ecologiche, in quanto subiscono azioni di pressione antropica per effetto della prossimità del territorio urbanizzato;
 - di relazioni paesaggistiche basate sul rapporto tra spazi aperti e spazi periurbani edificati;
 - di relazioni funzionali, connotate da possibili conflitti in rapporto alla vulnerabilità delle componenti ambientali coinvolte (aria, acqua, suolo) e alle reciproche esigenze di protezione.
2. In tali zone vengono attualmente confermati gli usi agricoli - con esclusione degli allevamenti animali, con la specifica finalità di valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici, e di arrestare il processo di abbandono del territorio agricolo periurbano. L'Amministrazione promuove preventivamente entro tali zone azioni di bonifica e riqualificazione ambientale, ad esempio attraverso interventi di adeguamento delle reti tecnologiche e delle infrastrutture.
3. Le zone "E"3 fanno esplicito riferimento agli ambiti per il riordino, il completamento e l'espansione ex art. 18 NTA del PTP.
4. In esse è prevista l'urbanizzazione differita – e per tanto non considerata nel dimensionamento del PRE - da attuare previa Delibera del Consiglio Comunale, mediante PII estesi a tutta l'area perimetrata, che prevedano l'insediamento di completamento organico delle aree parzialmente urbanizzate e di chiusura del disegno del margine dell'insediamento verso il territorio agricolo di contatto -zone "E"2-. Le attività proponibili all'interno di eventuali PII dovranno essere complementari con i vicini insediamenti urbani o previste nelle aree edificabili contermini.
5. Fino alla formazione di PII le prescrizioni per gli interventi edilizi sono le stesse di cui alla zona "E"2 con le seguenti ulteriori limitazioni:
 - area di intervento: contigua a nuclei o edifici esistenti, tale da realizzare l'intervento edilizio a distanza minima non superiore a 20 m. da un edificio principale esistente, fatte salve le norme sul rispetto stradale;
 - usi ammessi: usi agricoli e aziendali, ad esclusione degli allevamenti zootecnici;
 - lavorazione, conservazione e trasformazione di prodotti agricoli;
 - gli indici e i parametri edilizi e urbanistici sono quelli previsti in generale per la zona "E";
 - la superficie permeabile deve essere non inferiore all'80%.

Art. 83

Zona "E"4 –zona agricola di distacco e/o mitigazione degli impatti ambientali

1. Si tratta di parti di territorio rurale in cui le potenzialità di uso del suolo sono condizionate dalla presenza o dalla previsione di infrastrutture o di insediamenti che costituiscono fattori di inquinamento acustico e atmosferico. La zona rurale assume quindi il ruolo di zona-filtro, rispetto alle relazioni tra gli insediamenti o infrastrutture anzidetti, sia rispetto ad insediamenti previsti o esistenti verso ambiti con particolari valenze ambientali.
2. Le destinazioni ammesse nella zona "E"4 sono quelle della zona "E"1, con le seguenti limitazioni:
 - non sono ammesse destinazioni alberghiere o agrituristiche
 - non sono ammessi usi residenziali
 - non sono ammessi le attività di allevamento, ricovero e addestramento animali.
3. Alla zona "E" 4 il PRE assegna una potenzialità edificatoria virtuale pari a 25 mq/ha di superficie complessiva, di cui si potrà disporre alle condizioni e secondo le modalità seguenti:
 - la potenzialità deve essere utilizzata in un ambito territoriale periferico della zona entro la quale non esistano fabbricati rurali inutilizzati;
 - area di intervento: contigua a nuclei o edifici esistenti, tale da realizzare l'intervento edilizio a distanza minima non superiore a 20 m. da un edificio principale esistente, fatte salve le norme sul rispetto stradale;
 - l'area classificata in "E"4 deve essere vincolata all'inedificabilità, e che il vincolo sia trascritto;

- l'area classificata in "E"4 deve essere sistemata attraverso aree boscate con radure e macchie arbustive, attraverso un progetto di sistemazione da sottoporre contestualmente alla richiesta di concessione per il nuovo intervento edilizio sull'area limitrofa.
4. All'interno delle zone agricole "E"4 non sono ammessi:
- la realizzazione di depositi e lo stoccaggio di materiali non agricoli;
 - i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale o stabilmente il profilo del terreno.

Art. 84

Zona "E"5 –aree agricole di tutela e valorizzazione del territorio rurale di particolare pregio ambientale

1. Sono individuate come Zone omogenee "E"5 e perimetrare con apposita simbologia nelle tavole del PRE le parti del territorio rurale a varia natura interessate da limitazioni d'uso finalizzate alla valorizzazione e tutela del patrimonio ambientale.
2. Le zone "E"5 si articolano in sottozone:
 - "E"5.1 Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale
 - "E"5.2 Ambiti di valorizzazione del patrimonio ambientale
 - "E"5.3 Ambiti della collina
 - "E"5.4 Poggi
 - "E"5.5 Aree dei calanchi
 - "E"5.6 Aree boscate

Art. 85

Sottozona "E"5.1- Ambiti fluviali e della vegetazione ripariale -

1. Sono consentiti interventi per la realizzazione di reti infrastrutturali e relative attrezzature, attività di difesa del suolo, tutela dell'ambiente.
2. Gli interventi disciplinati dal presente comma sono quelli tesi alla realizzazione di impianti tecnologici, puntuali o a rete, e relative attrezzature, nonché opere di difesa del suolo, tutela e regimazione delle acque, forestazione e protezione ambientale.
3. Tali interventi sono realizzati dagli enti competenti secondo le specifiche disposizioni di legge.
4. Tali opere saranno realizzate secondo le specifiche necessità tecnico-funzionali.
5. La sottozona "E"5.1 comprende anche aree sottoposte a vincoli che trovano specifici riferimenti procedurali, normativi e di indirizzo che si sovrappongono alle specifiche zonizzazioni di PRE. Pertanto l'attuazione delle trasformazioni previste dalle norme di zona è sempre subordinata, nelle quantità e nelle modalità, al rispetto di tali norme (PTP; PPR; Legge "Galasso"; ecc.). Nelle aree comprese in ambiti fluviali e della vegetazione ripariale interessate da usi civici, sono sempre consentiti gli usi previsti dalle specifiche categorie di uso civico.
6. Per i corsi d'acqua di servizio dell'appoderamento agricolo e di deflusso delle acque meteoriche è vietata qualsiasi opera edilizia all'interno di una fascia di m. 10 su entrambe le sponde. E' consentita la costruzione dei passi carrai strettamente necessari, come numero e dimensione, alla funzionalità del fondo agricolo, nonché tutte quelle opere di manutenzione, consolidamento, rimboschimento vegetazionale, a salvaguardia e tutela del corso d'acqua stesso.
7. E' consentita inoltre l'eventuale modifica di tracciato del corso d'acqua solo se tale previsione è inquadrata all'interno di un PMA e la sezione di deflusso del fosso deve essere mantenuta integralmente.
8. Le limitazioni previste ai precedenti commi non si applicano:
 - nelle aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato;
 - nelle zone produttive previste dalla Variante Generale al PRG;
 - in caso di corsi d'acqua tombinati.

Art. 86

Sottozona "E"5.2 Ambiti di valorizzazione del patrimonio ambientale

1. E' l'area agricola compresa tra la s.p. n° 2 ed il centro antico di Faraone.

2. L'azione di tutela è orientata alla conservazione della visuale libera del borgo. Dovrà, quindi, essere tutelata la visuale dalla strada verso l'emergenza ambientale contenuta entro l'ambito percettivo, attraverso la definizione del margine visuale, e la limitazione di altezza del prodotto dell'attività colturale che non dovrà superare stabilmente -tempo superiore al necessario per la coltura stagionale- il limite i mt 1.5 dal piano di campagna.

3. Pertanto le colture consentite sono:

- colture ortoflorovivaistiche
- colture a seminativo, seminativo arborato, prato

4. Sono espressamente vietati tutti gli interventi di trasformazione ed in particolare:

- la realizzazione di depositi e lo stoccaggio di materiali non agricoli;
- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale il profilo del terreno;
- la realizzazione di serre.

Art. 87

Sottozona "E"5.3 - Ambiti della collina-

1. Sono aree agricole perimetrare con l'uso di limiti fisici rintracciabili e coerenti con la natura dell'area considerata.

2. Sono caratterizzate da persistenza di elementi organizzativi storici del paesaggio agrario e di qualità percettiva.

3. In tali aree, il PRE persegue la conservazione dei caratteri originari del paesaggio naturale ed agrario, anche attraverso la conservazione dei caratteri antropici storici dell'insediamento, il risanamento ed il restauro ambientale delle aree degradate.

4. Sono consentite:

- attività di turismo rurale, solo attraverso il recupero degli edifici esistenti, organizzando la fruizione ricreativa e turistica nei limiti di compatibilità con la tutela delle aree stesse;
- la realizzazione di strutture ricettive all'aria aperta, garantendo la salvaguardia della morfologia agraria attuale;
- la conservazione di elementi, allineamenti ed emergenze percettive vegetazionali e/o edificate;
- la valorizzazione dei manufatti esistenti;
- la sistemazione dei terreni con movimenti di terra limitati unicamente al ripristino di terrazzamenti esistenti abbandonati;
- la conservazione ed il recupero dei fabbricati esistenti per la realizzazione di servizi ed attrezzature;
- l'uso agricolo, limitatamente all'ordinario utilizzo colturale ed alla creazione di annessi e strutture strettamente funzionali alla conduzione del fondo nei limiti prescritti dalla LR 18/83 con progettazioni tali da garantire il minimo impatto percettivo;
- l'attività zootecnica aziendale ed interaziendale di tipo estensivo, limitatamente alle aree già utilizzate a pascolo;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- le infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;
- le opere di difesa idraulica, privilegiando il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

5. Dovranno comunque essere garantiti dagli interventi di:

- conservazione e ripristino ove possibile della viabilità interpodereale e della viabilità storica, quale risulta dalla Carta della Provincia di Teramo del 1856 e dalla cartografia I.G.M. di primo impianto;
- conservazione e valorizzazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario, quali le permanenze della maglia podereale e delle sistemazioni agricole tradizionali, i filari ed i percorsi alberati.

6. In queste aree sono vietati :

- nuovi impianti produttivi agricoli di tipo industriale, così come definiti all'art. 72 della L.R. n° 18/83;
- allevamenti di tipo intensivo e relative strutture;
- realizzazione di serre sia fisse che removibili, anche sotto forma di impianto colturale stagionale.

Art. 88

Sottozona – “E”5.4 Poggi

1. Sono zone individuate da apposite perimetrazioni disegnate sulla curva di livello più alta delle aree a destinazione agricola individuata su aereofotogrammetria in scala 1:7.500.
2. Le destinazioni ammesse nella zona E5.4 sono quelle generali della zona “E” ma limitatamente alle attività colturali.
3. E' esclusa qualsiasi opera di trasformazione del suolo sia in forma edificatoria, sia in forma di impianto colturale, sia di movimento terra diverso da quello strettamente connesso alla produzione agricola colturale.

Art. 89

Sottozona “E”5.5 Aree dei calanchi

1. Sono zone di instabilità, non sono pertanto ammesse edificazioni di qualsiasi natura né modifiche al reticolo idrografico attraverso operazioni di trasformazione topologica finalizzate ad attività colturali.
2. In tali aree individuate sul perimetro dei fenomeni calanchivi, saranno consentite esclusivamente:
 - l'utilizzazione agricola dei suoli limitatamente alle colture estensive foraggiere permanenti e mediante opere di regimazione e presidio idraulico attuate favorendo la vegetazione spontanea arbustiva e, ove compatibile, arborea;
 - i rimboschimenti previa verifica di stabilità idrogeologica.
 - attività di limitazione del fenomeno erosivo mediante opere di consolidamento dei versanti al piede con tecniche di ingegneria naturalistica.

Art. 90

Sottozona “E”5.6 -Aree boscate-

1. La sottozona “E”5.6 individua uno specifico ambito di rilevanza ambientale, paesaggistica e percettiva identificato come “Montesanto”.
2. E' un'area boscata (a vocazione forestale, suscettibile di azioni di rimboschimento e di miglioramento floristico e strutturale dei soprassuoli presenti), viene individuata dal PRE nella cartografia in scala 1: 7.500 e confermata nella sua destinazione forestale.
3. Tale individuazione ha carattere indicativo in quanto i soprassuoli forestali, che si modificano per processi di spontanea evoluzione delle coperture vegetali, restano di fatto individuati dalla legislazione nazionale, che definisce il significato di bosco e, nel contempo, il campo di applicazione delle rispettive prescrizioni, ai cui contenuti si rimanda anche per la definizione puntuale delle azioni consentite e delle procedure amministrative previste per la loro utilizzazione.
4. In tale area, oltre agli interventi selvicolturali, sono consentite le sole opere strettamente connesse alla gestione del bosco, quali gli interventi di manutenzione e di nuova realizzazione delle piste di servizio selvicolturale –ove possibile su tracciati di viabilità interpoderale e della viabilità storica, quale risulta dalla Carta della Provincia di Teramo del 1856- realizzate con fondo naturale, con sezione massima di m.2,5 e con opere di sostegno, contenimento e presidio idraulico eseguite con materiali tradizionali, secondo i criteri della ingegneria-naturalistica e previa approvazione di un progetto di intervento accompagnato, se richiesto dall'Amministrazione Comunale, da una dichiarazione di compatibilità ambientale.
5. Sono, inoltre, consentite:
 - la realizzazioni di strutture ricettive all'aria aperta, garantendo la salvaguardia della morfologia attuale;
 - la conservazione di elementi, allineamenti ed emergenze percettive vegetazionali;
 - la sistemazione dei terreni con movimenti di terra limitati unicamente al ripristino di terrazzamenti esistenti abbandonati;

- la conservazione ed il recupero dei fabbricati esistenti per la realizzazione di servizi ed attrezzature.

Art. 91

Zona "E"6 –aree destinate ad attività estrattive-

1. Sono aree in cui viene eseguita la coltivazione di cave e/o lo stoccaggio e successiva lavorazione dei materiali escavati. Si tratta di attività già autorizzate con specifico atto dagli organi competenti (L.R. 54/83 e successive modifiche ed integrazioni per le attività di escavazione e D.L.gs 22/97 per attività di stoccaggio, deposito, riciclaggio e recupero).
2. Le sedi di attività sono individuate nella cartografia del PRE in scala 1:7.500 con apposito perimetro.
3. Le attività estrattive sono disciplinate dal Piano Regionale per l'esercizio di Attività Estrattive come vigente.
4. Per facilitare il riconoscimento di diversi regimi normativi, il PRE riporta distintamente tre perimetri diversi per aree soggette a diversa disciplina:
 - "E"6.1 Aree per attività estrattive residue tuttora in esercizio
 - "E"6.2 Aree per lavaggio e frantumazione dei materiali scavati
 - "E"6.3 Aree destinate ad attività estrattive già autorizzati da appositi accordi
5. Le aree appositamente perimetrate dal PRE come "E"6.2 sono destinate alle attività di lavorazione dei materiali estrattivi. Le stesse attività possono essere ospitate nelle aree "E"6.1 durante l'attività estrattiva.
6. Le attività in oggetto comprendono:
 - impianti di trattamento, con funzioni di vagliatura, classificazione, lavaggio e insilaggio dei materiali estrattivi;
 - impianti di stoccaggio, accumulo e caricamento;
 - impianti di triturazione dei materiali scavati;
 - attrezzature di servizio connesse -manufatti adibiti ad attività terziarie connesse al ciclo produttivo, manufatti adibiti a deposito di materiali e attrezzature, manufatti per ricovero macchine operatrici e automezzi-
7. L'edificazione e l'occupazione temporanea di suolo connesse alle attività nell'ambito delle aree "E"6 vengono disciplinate nelle quantità e nelle modalità dal Piano Regionale per l'esercizio di Attività Estrattive come vigente.
8. A seguito della conclusione delle attività di estrazione, per gli impianti ricadenti in aree non soggette a norme sovraordinate di tutela ambientale e compatibilmente con la previsione delle infrastrutture pianificate, potrà essere definito nelle aree "E"6.3, attraverso apposito atto convenzionale, il mantenimento delle attività di triturazione, confermando la presenza degli impianti di lavorazione già insediati, al fine di realizzare poli destinati ad attività di recupero e riuso.
9. Le condizioni per lo svolgimento di tali attività (verifica del carico urbanistico e dell'impatto ambientale, tempi e modalità di svolgimento delle attività, dimensioni degli impianti e delle attrezzature) saranno definiti in apposito atto convenzionale deliberato dal Consiglio Comunale sulla base di istruttoria su adeguati documenti tecnici presentati dal richiedente.

CAPO VII°

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "F" – ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O DI PUBBLICO INTERESSE

Art. 92

Norme generali riguardanti le zone "F"

1. Sono individuate come zone «F» le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico che rivestono interesse sovracomunale, comunale o di quartiere.
2. Le destinazioni generali delle zone F sono individuate con apposito retino.
3. Gli interventi nelle Zone "F" possono essere attuati:
 - dal Comune, dagli Enti Pubblici o da Enti istituzionalmente competenti, che acquisiscono le aree anche mediante l'esproprio;

- da soggetti privati, su aree in proprietà o concesse in diritto di superficie dal Comune, previa stipula di apposita convenzione che garantisca le finalità pubbliche dell'intervento stesso.
4. Per quanto riguarda le nuove previsioni di aree a servizi, esse sono pressoché totalmente incluse entro Ambiti assoggettati a PII. La loro attuazione è pertanto contestuale al PRE, inteso come programma complessivo di riqualificazione della città e del territorio.
 5. Sono ammesse tutte le categorie di intervento.
 6. Gli interventi edilizi devono rispettare le norme ed i limiti di cui agli articoli successivi e alle leggi, decreti, regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia, a seconda del tipo di opera pubblica che viene realizzata.
 7. Devono in ogni caso essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e tutte le opere necessarie a rendere efficiente e funzionale l'insediamento.
 8. In tali zone, i parcheggi pubblici, interrati o in elevazione, non determinano Se.

Art. 93

Destinazioni d'uso ammesse nelle zone "F"

1. Gli edifici e le aree compresi nelle Zone "F" sono classificati nelle seguenti zone, con le simbologie relative:
 - Attrezzature d'interesse comune "F"1
 - "F"1.1 Istruzione
 - "F"1.2 Uffici della pubblica amministrazione
 - "F"1.3 Attrezzature sanitarie e sociali
 - "F"1.4 Centri religiosi e parrocchiali
 - "F"1.5 Attrezzature ricreative e per lo spettacolo
 - Attrezzature urbane e d'interesse generale "F"2
 - "F"2.1 Sedi espositive e di servizi fieristici e congressuali
 - "F"2.2 Sedi e attrezzature connesse alla pubblica sicurezza e all'ordine pubblico
 - "F"2.3 Area Cimiteriale
 - Attrezzature tecnologiche "F"3
 - "F"3.1 Impianti di depurazione
 - "F"3.2 Impianti di raccolta rifiuti
 - "F"3.3 Impianti tecnologici
2. L'Amministrazione Comunale, in fase di progettazione preliminare, può specificare e integrare o modificare tali destinazioni, a norma delle leggi e regolamenti vigenti in materia.
3. Sono da garantire, ai sensi della norma citata, le dotazioni di parcheggi di uso privato e di suo pubblico connesse alle esigenze delle attività di:
 - direzionalità pubblica
 - ospedali, cliniche, attrezzature sanitari
 - attività di spettacolo
 - altre attività ammesse per le zone "F".

Art.94

Attrezzature d'interesse comune

1. Gli interventi con destinazione per attrezzature d'interesse comune ("F"1) devono rispettare i seguenti limiti a meno di variazioni dettate da esigenze specifiche relative all'intervento:
 - Uf non superiore a 0,45 mq./mq;
 - Rc non superiore a 0,35 Sf
 - Dc pari all'altezza del edificio con minimo di ml 5.00
 - Ds non inferiore all'altezza degli edifici;
5. Devono essere realizzati i parcheggi di uso privato e quelli di urbanizzazione secondaria nella misura minima di 2 posti auto pubblici per mq. 100 di Se, incrementati delle quantità necessarie ed opportune in relazione al tipo di intervento previsto, ai bacini di utenza serviti ed alle intensità d'uso ipotizzate. Tale misura può essere opportunamente ridotta nel caso di impianti tecnologici.

3. Entro tali zone sono inoltre ammesse, nel rispetto dell'indice fondiario sopra definito, complessi integrati di funzioni terziarie di servizio alla persona e pubblici esercizi quali:

- Piccoli uffici pubblici (Sedi decentrate della pubblica amministrazione, servizi sanitari, ecc.)
- Artigianato di servizio alla persona
- Attività di commercio al dettaglio fino a 150mq. di superficie di vendita
- Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali, sociali, ricreative di interesse locale
- Centri civici, sedi di associazioni, attrezzature culturali e sociali (pubbliche e private) di interesse locale
- Pubblici esercizi
- Cinema, teatri, locali per lo spettacolo.

Art. 95

Attrezzature d'interesse generale

1. Gli interventi con destinazione per attrezzature d'interesse generale ("F"2) devono rispettare i seguenti limiti a meno di variazioni dettate da esigenze specifiche relative all'intervento:

- Uf non superiore a 0,5 mq./mq;
- Rc non superiore a 0,45 Sf
- Dc pari all'altezza del edificio con minimo di ml 5.00
- Ds non inferiore all'altezza degli edifici

2. I cimiteri comunali sono individuati nelle tavole del PRE con apposito simbolo. Le zone di rispetto cimiteriale ed i relativi limiti sono disciplinati dalle leggi sanitarie in materia e riportate nelle tavole di piano con apposito perimetro opportunamente ridotto ai sensi della L. 166/2002 art. 28. Le suddette zone di rispetto possono essere destinate ad attrezzature cimiteriali, comprese piccole costruzioni per vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

3. Le aree soggette a rispetto cimiteriale sono computabili, ai fini del calcolo di potenzialità edificatoria, secondo le rispettive norme di zona.

4. Devono essere realizzati i parcheggi ed il verde di urbanizzazione secondaria nella misura minima di 4 posti auto per mq 100 di Se, incrementati delle quantità necessarie ed opportune in relazione al tipo di intervento previsto, ai bacini di utenza serviti ed alle intensità d'uso ipotizzate.

5. Gli interventi con destinazione per attrezzature tecnologiche ("F"3) sono realizzate secondo i parametri e criteri stabiliti dagli Enti e Aziende competenti.

CAPO VIII°

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "G" – ZONE ATTREZZATE A VERDE PER IL TEMPO LIBERO E LO SPORT

Art. 96

Zone "G": Norme generali

1. Sono individuate come zone "G" le aree destinate a verde, anche attrezzate, di interesse comunale, territoriale e di quartiere, pubblico o privato.

2. Gli interventi nelle Zone "G" possono essere attuati:

- dal Comune, dagli Enti Pubblici o da Enti istituzionalmente competenti, che acquisiscono le aree anche mediante l'esproprio;
- da soggetti privati, su aree in proprietà o concesse in diritto di superficie dal Comune, previa stipula di apposita convenzione che garantisca le finalità pubbliche del intervento stesso.

3. Gli interventi edilizi devono rispettare le norme ed i limiti di cui agli articoli successivi e le leggi, decreti, regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia, a seconda del tipo di opera che viene realizzata.

4. Devono in ogni caso essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e tutte le opere necessarie a rendere efficiente e funzionale l'insediamento.

Art. 97

Destinazioni d'uso delle zone "G"

1. Gli edifici e le aree compresi nelle Zone "G" sono classificati nelle seguenti zone, con le relative simbologie:

- "G"1 Parco urbano
- "G"2 Verde urbano
- "G"3 Verde attrezzato per il tempo libero e lo sport.

Art. 98

Zona "G"1 - Parco urbano -

1. Questa tipologia indica l'area verde del Vibrata, sia nel tratto interno del centro edificato e con esso compromesso sia al margine all'abitato, con elevato valore di qualificazione urbana ed ambientale; in genere dedicato alla fruizione ricreativa, generalmente ben dotate di attrezzature, arredi e servizi. La vegetazione ha i caratteri più o meno estensivi a seconda del rapporto con l'edificato.

2. Le caratteristiche tipologiche di base sono:

- dimensioni superiori ai 30 ha, con aree di estensione limitata in cui si prevede una più intensa fruizione, ed in cui sono concentrate le attrezzature principali;
- copertura del suolo caratterizzata da ampie aree alberate (anche veri e propri boschetti) alternate a superfici a prato, notevole presenza di macchie e siepi arbustive autoctone;
- presenza di diversi accessi dotati di idonei parcheggi ombreggiati;
- percorsi e pavimentazioni differenziati a seconda delle zone; buona dotazione di aree pavimentate con materiale comunque permeabile, anche per i percorsi;
- pavimentazioni più «rustiche» nelle aree più naturali e meno intensamente utilizzate;
- percorsi attrezzati per le bici, appositi «percorsi sportivi»;
- Attrezzature ed impianti distribuiti in modo da caratterizzare le varie aree di maggiore uso: attrezzi sportivi vari, eventuali aree per manifestazioni/spettacoli, chioschi, aree giochi per bambini, differenziate secondo le età cui sono destinate; impianto di illuminazione differenziato per zone, fontanelle;
- arredi: panchine, tavoli, aree sosta, portabiciclette, cestini portarifiuti; sempre a seconda dell'intensità d'uso delle varie zone;
- vegetazione: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, differenziate per aree, privilegiando sempre, salvo situazioni limitate, piante autoctone ed impianti di semplice gestione;
- disegno: il progetto del parco deve essere realizzato favorendone l'inserimento paesaggistico generale, e puntando al colloquio con il tessuto urbano circostante, soprattutto per le aree più «costruite». La ricerca di soluzioni formali innovative e caratterizzanti, può sicuramente contribuire alla valorizzazione dell'area ed alla riqualificazione urbana della zona in cui il parco si trova;
- prescrizioni: il parco fluviale urbano deve comunque essere realizzato all'esterno degli alvei e delle fasce di esondazione e con l'esclusione di attrezzature che non siano amovibili e/o precarie e di ogni opera comportante l'impermeabilizzazione dei suoli.

3. Deve essere assicurata l'assenza di barriere architettoniche per consentire anche a soggetti con ridotte capacità motorie almeno la frequentazione delle aree a più diretto contatto con l'urbanizzato.

4. La progettazione del parco dovrà prevedere interventi di riqualificazione e sviluppo della fascia perifluviale di vegetazione ripariale, con funzioni di arricchimento paesaggistico e la rinaturalizzazione dei tratti fluviali artificializzati attraverso l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica;

5. L'indice per la realizzazione dei manufatti –comunque amovibili e/o precari- non può superare in ogni caso il valore di $U_t = 0,02 \text{ mq./mq.}$

Art. 99

Zona "G"2.1 e "G"2.3 - Verde urbano (pubblico o privato)-

1. Tali zone sono destinate, alla realizzazione di giardini e alla sistemazione di aree di uso pubblico o privato.
2. Le aree a verde urbano pubbliche sono prevalentemente reperite all'interno dei PII
3. Tra le destinazioni d'uso sono ammesse le seguenti:
 - Attrezzature scoperte per il gioco dei bambini;
 - Attrezzature sportive scoperte a carattere ricreativo;
 - Attrezzature per il mantenimento del verde;
 - Arredi esterni amovibili

Nelle zone G.2.3 sono ammesse altresì percorsi carrabili e parcheggi privati di servizio alla residenza.

4. In queste aree, dalle dimensioni più o meno ridotte e generalmente utilizzate solo dai proprietari (per le aree a verde privato a servizio di edifici) e da chi abita nelle vicinanze, sono previste attrezzature per il gioco dei bambini o la sosta di anziani e famiglie. Fondamentali per la qualità urbana, vengono raggiunti generalmente a piedi o attraverso sistemi di mobilità alternativa.

5. Caratteristiche tipologiche di base delle aree pubbliche e private:
 - copertura del suolo: deve essere garantita una buona ombreggiatura di tutta l'area, soprattutto se piccola; solo se le dimensioni lo consentono vi possono essere aree a prato; particolarmente curata deve essere la disposizione di siepi e gruppi arbustivi, di bordure ed aiuole con piante erbacee perenni, tappezzanti e, se il caso, annuali;
 - accessi: pedonali e/o ciclabili; non sono in genere necessari appositi parcheggi;
 - aree pavimentate e percorsi devono essere realizzati con buona cura dei materiali e del disegno architettonico; aree pavimentate e superfici permeabili vanno nettamente distinte, in queste ultime va in genere evitato l'impianto del prato; la distribuzione dei percorsi deve essere semplice e di buona funzionalità; deve essere assicurata la totale assenza di barriere architettoniche.
 - arredi: panchine, tavoli, portabiciclette, cestini portarifiuti, vanno installati in buon numero e con attenzione particolare alla robustezza ed alla semplicità di manutenzione; si possono installare fontane, giochi d'acqua, sculture;
 - vegetazione: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, devono dare idea di unitarietà dell'area; il numero e la dimensione degli alberi da utilizzare dipende strettamente dalla grandezza dell'area, la scelta deve comunque essere limitata a poche specie; particolarmente curata la scelta di arbusti e piante erbacee; sono da privilegiare, salvo specifiche esigenze compositive, piante autoctone ed impianti di semplice manutenzione;
 - disegno: il progetto del giardino deve essere realizzato con particolare cura, favorendone l'inserimento nel paesaggio urbano e puntando al colloquio con il tessuto edilizio circostante. La ricerca di soluzioni formali nuove e caratterizzanti, può sicuramente contribuire alla valorizzazione dell'area ed alla riqualificazione urbana della zona in cui il parco si trova. Il progetto deve poi integrare perfettamente disegno, attrezzature ed arredi; un giardino destinato ad essere soprattutto utilizzato da bambini, e quindi dotato delle apposite attrezzature, ad esempio, avrà un disegno adatto ai suoi piccoli frequentatori.
 - più l'area è piccola più deve essere intensamente attrezzata;

6. La dotazione di attrezzature deve essere limitata alle aree giochi per bambini e per attività sportivo/ricreative, differenziate secondo le età cui sono destinate. Si possono realizzare piccole piste per tricicli o per pattini, roller-blade e skate-board; deve essere presente un efficiente impianto di illuminazione e garantita la presenza di fontanelle. Indispensabile la realizzazione di un idoneo impianto di irrigazione.

7. L'indice per la realizzazione dei manufatti –comunque amovibili e/o precari- non può superare in ogni caso il valore di $U_t = 0,05 \text{ mq./mq.}$

8. L'indice per la realizzazione delle attrezzature e dei manufatti non può superare in ogni caso il valore di $R.c = 0.2 \text{ mq/mq}$

9. I percorsi carrabili di servizio alla residenza debbono avere una larghezza inferiore a ml 3,50 e la superficie pavimentata con destinazione a parcheggio non può superare il 20% dell'area rimanente.

Art. 100

Zona "G"2.2 – piazze e spazi pedonali –

1. Questa tipologia indica le aree del centro edificato e le aree comprese nei PII (in tale caso da realizzarsi con oneri a carico del proponente); dedicato alla fruizione pubblica, si prevede un buon livello di dotazione di arredi e servizi.
2. Le caratteristiche tipologiche di base sono:
 - Aree in cui si prevede una più intensa fruizione, ed in cui sono concentrate le attrezzature principali;
 - copertura del suolo caratterizzata da ampie aree pavimentate con presenza di diversi accessi dotati di idonei parcheggi;
 - percorsi e pavimentazioni differenziati a seconda delle zone;
 - è sempre previsto l'impianto di illuminazione pubblica differenziato per zone, ed alberature d'alto fusto con specie autoctone.
 - disegno: il progetto di tali aree deve essere realizzato puntando al colloquio con il tessuto urbano circostante, soprattutto per le aree più «costruite». La ricerca di soluzioni formali sono improntate alla percezione dello spazio circostante in funzione dello spazio pubblico.
3. Deve essere assicurata l'assenza di barriere architettoniche per consentire anche a soggetti con ridotte capacità motorie la frequentazione integrale di tali spazi.
4. L'indice per la realizzazione dei manufatti –comunque amovibili e/o precari- non può superare in ogni caso il valore di $U_t = 0,10$ mq./mq.

Art. 101

Zona "G"3 - Verde attrezzato per lo sport e il tempo libero pubblico -G3.1- o privato di uso pubblico -G3.2-

1. Tali zone sono destinate a parchi sportivi (attrezzature sportive, campi scuola, palestre, ecc.) con specifica dotazione di attrezzature per lo svago e il tempo libero realizzate all'interno di un progetto unitario di verde.
2. Sono ammesse anche costruzioni di modesta entità legate alla funzione del parco, quali chioschi per il ristoro e servizi igienici.
3. Per le attrezzature sportive si applicano i seguenti indici:
 - U.f. non superiore a 0,30 mq./mq. per gli impianti coperti e non superiore a 0,10 mq./mq. per i servizi di impianti scoperti;
 - D.s. non inferiore all'altezza degli edifici
4. Gli interventi possono essere pubblici o di uso pubblico, realizzati da Enti pubblici o da privati dietro apposita convenzione che determina i criteri di gestione.
5. Caratteristiche tipologiche di base sono:
 - deve essere presente almeno un'area destinata ad una fruizione più intensa, in cui sono concentrate alcune delle attrezzature principali;
 - copertura del suolo caratterizzata da un'equilibrata alternanza tra aree alberate e superfici a prato, con una buona presenza di macchie e siepi arbustive;
 - accessi: presenza di almeno due accessi dotati di parcheggi ombreggiati. Il parco deve essere completamente recintato, l'accesso va regolamentato con orari, differenziati per stagione;
 - aree pavimentate concentrate in una o due zone, con buona cura dei materiali e del disegno architettonico, nelle altre aree sono da privilegiare prati e superfici permeabili; la distribuzione dei percorsi deve essere uniforme in tutto il parco, con oculata scelta dei materiali e del disegno; deve essere assicurata la totale assenza di barriere architettoniche, cercando anche di consentire ai ciechi, con l'ausilio di idonee attrezzature, almeno la frequentazione di alcune aree;

- dotazione di attrezzature sportive ponderata alla dimensione dell'area ed alla distribuzione delle stesse sul territorio, in funzione del grado di gradimento (attrezzi ginnici vari, percorsi sportivi, campetti per sport di squadra quali calcetto, basket, pallavolo), eventuali aree per manifestazioni/spettacoli, chioschi, aree giochi per bambini, differenziate secondo le età cui sono destinate; va realizzato un efficiente impianto di illuminazione e garantita la presenza di fontanelle. Importante la realizzazione di un impianto di irrigazione, progettato tenendo conto delle differenti tipologie di verde (prati, alberature, arbusti e siepi, bordure, aiuole);
- arredi: panchine, tavoli, portabiciclette, cestini portarifiuti, vanno installati in buon numero e con attenzione particolare alla robustezza ed alla semplicità di manutenzione;
- vegetazione: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, devono dare idea di unitarietà dell'area; da evitare troppe specie e da privilegiare, salvo specifiche esigenze compositive, piante autoctone ed impianti di semplice manutenzione;
- disegno: il progetto del parco sportivo deve essere realizzato favorendone l'inserimento nel paesaggio urbano e puntando al colloquio con il tessuto edilizio circostante. La ricerca di soluzioni formali nuove e caratterizzanti, può sicuramente contribuire alla valorizzazione dell'area ed alla riqualificazione urbana della zona in cui il parco si trova.

CAPO IX°

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "M"– INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Art. 102

Zone "M": definizioni e obiettivi del PRE

1. Tali Zone sono destinate alla realizzazione e/o al mantenimento delle infrastrutture per la mobilità, vale a dire:
 - Strade esistenti
 - Strade da potenziare e/o di nuova previsione
 - Impianti di distribuzione carburanti e servizio alla mobilità
 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico
 - Pista ciclopedonale
 - Strade già oggetto di convenzione
2. La categoria di intervento prevista è quella di attrezzatura del territorio.
3. L'ampliamento di strade esistenti, oltre che nei casi di esplicita indicazione grafica di piano, è sempre consentito, indipendentemente dalla specifica zona, nei seguenti casi:
 - all'interno delle fasce di rispetto stradale, indicate dal PRE o normativamente vigenti;
 - per l'incremento delle sezioni stradali entro i limiti di cui ai successivi punti.
4. Le caratteristiche geometriche e costruttive delle strade e relative attrezzature di svincolo, delle piazze e dei parcheggi di livello urbano sono stabilite, in fase attuativa, dalle aziende ed enti competenti, in accordo con l'Amministrazione Comunale, nel caso la stessa non sia titolare dell'intervento.
5. La tipologia delle infrastrutture, il cui tracciato di massima è individuato nelle tavole del PRE, avrà caratteristiche non inferiori alle seguenti:
 - Strada S.Nicolò – Castel di Lama: caratteristiche secondo progetto provinciale, ingombro complessivo (sede e fasce di rispetto laterali) m.133,0;
 - Variante esterna Viale Kennedy - via Metella: 1 corsia per senso di marcia, larghezza m.3,75; banchine laterali m.1,50, fasce di rispetto laterali o marciapiedi m.1,50 larghezza complessiva m.13,00;
 - Circonvallazione interna Via Virgilio – Corso Adriatico (tratti): 1 corsia per senso di marcia, larghezza m.3,75; banchine laterali o marciapiedi m.1,50, larghezza complessiva m.10,50;
 - Ampliamento via Cincinnato : 1 corsia per senso di marcia, larghezza m.3,75; banchine laterali o marciapiedi m.1,50; larghezza complessiva m.10,50;
 - Trasversale Via Virgilio – Via Cincinnato: 1 corsia per senso di marcia m.3,70; banchine laterali o marciapiedi m.1,50; larghezza totale m.10,50;
 - Trasversale impianti sportivi: 1 corsia per senso di marcia m.3,75; banchine laterali o marciapiedi m.1,50; larghezza totale m.10,50;

- Trasversale Via Fermi – Corso Adriatico (tratti): 1 corsia per senso di marcia m.3,75; banchine laterali o marciapiedi m.1,50; larghezza totale m.10,50;
- Altre strade interne ad aree residenziali -nuova previsione o ampliamenti-: 1 corsia per senso di marcia; larghezza complessiva (carreggiata e banchine laterali) non inferiore a m.6.00.

6. Nell'ambito dei "C"2 e "C"3 , i tracciati stradali sono stati dimensionati nella cartografia di PRE in modo tale da consentire in sede di realizzazione la definizione di strade con le seguenti caratteristiche geometriche minime:

- per le strade locali: carreggiata m.7,00; fasce laterali di m.3,00 per la realizzazione di marciapiede e fascia alberata;
- per le strade entro ambiti produttivi e direzionali: carreggiata m.9,00; fasce laterali di m.3,00 per la realizzazione di marciapiede e fascia verde di arredo e protezione;
- marciapiedi: larghezza m. 1,50;
- piste ciclabili: larghezza m. 2,75;
- passaggi pedonali: larghezza m. 3,00;
- aiuole alberate: larghezza m. 2,50;
- aiuole alberate con piste ciclabili: larghezza m. 3,50.

7. Soluzioni diverse necessarie a garantire continuità con le urbanizzazioni esistenti saranno possibili in sede di definizione dei progetti preliminari.

8. Ogni progetto che modifica la geometria di strade esistenti deve essere accompagnato da una relazione che ne verifichi la compatibilità con la conservazione dei tracciati esistenti, circa la quale la Commissione Edilizia deve esprimere specifico parere.

9. L'Amministrazione Comunale specifica anche, in fase di progettazione preliminare, le caratteristiche geometriche delle restanti strade e zone di sosta, sia per nuove realizzazioni che per interventi su infrastrutture esistenti.

10. Nel caso in cui l'attuazione di nuove infrastrutture o l'adeguamento della viabilità esistente (ad esempio per la realizzazione di sistemazioni a rotatoria) comporti la necessità di acquisizione di terreni limitrofi all'attuale sede stradale, altrimenti zonizzate in sede PRE, la procedura di esproprio potrà essere eseguita senza necessità di modifica del PRE, a condizione che siano mantenuti i distacchi stradali minimi richiesti dalla normativa vigente.

10. bis L'attuazione delle previsioni di nuove infrastrutture o di adeguamento della viabilità esistente mediante intervento pubblico è subordinata alla verifica di eventuali accordi stipulati.

11. Le fasce di rispetto stradale sono dimensionate e disciplinate nel rispetto delle leggi e decreti in materia. Nelle Tavole del PRE possono essere previsti vincoli maggiori. Sono escluse dal vincolo di rispetto stradale le zone comprese nel perimetro del territorio urbanizzato. Tali fasce di rispetto possono essere acquisite dalle aziende ed enti competenti, anche mediante l'esproprio, al fine di costruire, ristrutturare, ampliare o dotare delle necessarie attrezzature le infrastrutture cui sono asservite. Possono anche essere realizzati impianti tecnologici pubblici o di interesse generale.

12. Le fasce di rispetto di cui al presente articolo, ovvero i limiti di strade ampliate per effetto delle disposizioni di cui ai precedenti commi in data successiva alla adozione dal PRE, non costituiscono specifica zonizzazione. Le zone comprese nelle fasce di rispetto o nei limiti di strade ampliate concorrono alla determinazione della potenzialità edificatoria. I limiti di dette fasce o strade ampliate non costituiscono confine di zona ai fini della determinazione delle distanze.

13. Negli edifici esistenti in fasce di rispetto stradali alla data di adozione del PRE possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Interventi di ampliamento e sopraelevazione possono essere realizzati soltanto alla condizione che non si determinino nuovi fronti prospicienti la strada, o che i nuovi volumi ricadano per intero al di fuori del limite di rispetto.

14. In sede di rilascio di concessione edilizia per recinzioni può essere prescritta una distanza minima di m. 3,50 dalla recinzione all'asse della strada prospiciente. In particolare tale prescrizione può non applicarsi in caso di allineamenti preesistenti, da conservare, quando esistano fabbricati a distanza inferiore o uguale a m. 3,50 dall'asse stradale, e in generale quando l'arretramento della recinzione rispetto al ciglio stradale sia impedito da elementi oggettivi. Può essere prescritta una distanza superiore in relazione all'importanza della strada prospiciente.

14. bis In sede di rilascio di concessione edilizia per recinzioni è prescritta una distanza minima di m. 1,50 dalla recinzione al ciglio della pista ciclopedonale prospiciente. In particolare tale prescrizione può non applicarsi in caso di allineamenti preesistenti, da conservare, quando esistano fabbricati a distanza inferiore o uguale a m. 1,50 dal ciglio, e in generale quando l'arretramento della recinzione rispetto al ciglio della pista ciclopedonale sia impedito da elementi oggettivi.

15. Le localizzazioni degli impianti di distribuzione carburante sono disciplinate ai sensi della legislazione vigente ed individuate nelle tavole di PRE. L'intervento diretto si attua nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

lotto minimo = 2000 mq

Uf = 0.33 mq/mq

VI = 0.5 ml/ml

Dc = 5,00 ml

Ds = 5 ml salvo maggiori distanze prescritte dal codice della strada

Rc = 0.35 mq/mq

Hf = 12.50 ml

Usi consentiti:

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

CORPO 1 - FUNZIONE ABITATIVA

- Abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio Se max 150 mq

CORPO 2 - FUNZIONI TERZIARIE E ARTIGIANATO DI PRODUZIONE

2.A Terziario a moderato carico urbanistico

- Attività di commercio al dettaglio fino a 150 mq. di superficie di vendita
- Parcheggi pubblici d'interesse locale
- Impianti di distribuzione carburanti
- Servizi all'auto

2."B" Terziario a forte carico urbanistico

- Pubblici esercizi
- Autostazione
- Strade e parcheggi pubblici funzionali ad attività di interesse urbano

CORPO 5 - FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- Attività alberghiera

16. I tracciati di mobilità alternativa legati alla fruizione ciclabile in sede propria sono individuati dalle tavole in scala 1:7.500 e 1:2.000 del PRE con apposita simbologia. I tracciati interni a spazi pubblici o di uso pubblico potranno essere modificati e precisati in sede di progettazione di detti spazi. Le piste ciclabili devono sempre essere accompagnate da apposite sistemazioni a verde: siepi, siepi alberate, aiuole di piante tappezzanti, filari alberati. Queste sistemazioni devono riprendere tratti salienti delle aree che collegano e, nell'insieme, dare un'idea di continuità del sistema. Anch'esse vanno quindi attentamente progettate, con i caratteri indicati per le alberate stradali.

17. L'Amministrazione Comunale attua una specifica azione per la realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali anche attraverso l'utilizzo, in forma convenzionata o previa acquisizione, di tratti di sentieri su suolo privato o demaniale, con particolare attenzione per il collegamento intercomunale e di località di interesse storico e ambientale e di attrezzature sportive e ricreative di carattere extra urbano. I collegamenti destinati alla fruizione ciclabile da realizzare in sede propria sono individuati dalle tavole in scala 1:7.500 e 1:2.000 del PRE con apposita simbologia. I relativi tracciati saranno precisati in sede di progettazione preliminare. Sono questi i nuovi corridoi di possibile collegamento tra le aree verdi urbane, e tra queste ed il resto della città ed il territorio rurale. Ogni attività edilizia è vincolata alla realizzazione dell'impianto di distribuzione carburanti.

TITOLO IV°

NORME FINALI

Art. 103

Vincoli territoriali diversi

1. Indipendentemente dalla loro individuazione o meno sulle tavole del PRE, hanno efficacia vincoli e limitazioni alla edificabilità apposti dagli enti competenti secondo le leggi e decreti vigenti in materia, quali: zone di rispetto per, depuratori, elettrodotti, metanodotti, condotte, zone militari, usi civici, ecc., nonché vincoli e prescrizioni ad efficacia diretta derivanti da Pianificazioni sovraordinate PPR, PTP, ecc..
2. Nelle aree interessate da beni archeologici individuati dal PTP, le trasformazioni edilizie ed urbanistiche previste dal PRE sono consentite previa autorizzazione della Sovrintendenza Archeologica acquisibile anche attraverso conferenza di servizi.
3. Il presente articolo si riferisce anche ai beni storico-archeologici individuati nella tavole B6. Inoltre i beni archeologici individuati dal PTP non sono direttamente valutabili a vista, ma necessitano di specifiche indagini conoscitive (scavi). Per tale motivo l'attuazione degli interventi nelle aree interessate da beni archeologici è subordinato a specifico parere della competente Sovrintendenza.

Art. 104

Prescrizioni di carattere edilizio: rapporti con il Regolamento Edilizio

1. Il complesso delle modalità di conservazione, utilizzo e trasformazione del territorio è disciplinato, oltre che dalle presenti Norme Tecniche Attuazione del PRE, dal Regolamento Edilizio Comunale, che ha per specifico oggetto tutte le attività di trasformazione edilizia, infrastrutturale e ambientale, in esecuzione del PRE.
2. Il Regolamento Edilizio ha inoltre per oggetto - in forma coordinata con le presenti Norme. - le procedure tecniche ed amministrative che concorrono in termini qualitativi al risultato finale delle trasformazioni ammesse, ivi comprese le norme igieniche d'interesse edilizio.

Art. 105

Facoltà di deroga

1. Sono consentite deroghe alle prescrizioni del presente PRE nei limiti e nei termini previsti dalla Legislazione vigente, e in particolare dall'art. 41 quater della L. 17.08.1942 n.1150 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 106

Norme transitorie

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

Art. 107

Immobili esistenti in contrasto con il PRE

1. Gli immobili o loro parti in contrasto con il PRE sono quelli esistenti alla data di adozione del PRE che, per struttura e/o destinazione d'uso, non sarebbe consentito realizzare o conservare ai sensi delle specifiche norme di zona.
2. Gli immobili esistenti in contrasto con il PRE potranno subire trasformazioni solo per adeguarsi

alle presenti norme.

Art. 108

Concessioni rilasciate alla data di adozione del PRE

1. Sono fatte salve le concessioni e le autorizzazioni rilasciate in data anteriore alla adozione del PRE, nel qual caso i relativi lavori dovranno essere completati entro il termine stabilito, senza possibilità di proroga.
2. Le concessioni di completamento lavori possono essere rilasciate nel solo caso che si tratti di opere di finitura non terminate nei termini di validità della concessione originaria.
3. In ogni caso tali concessioni o autorizzazioni rilasciate in data anteriore alla adozione del PRE decadono qualora i lavori non siano stati iniziati nei tempi previsti. Le varianti essenziali, definite ai sensi delle disposizioni vigenti, relative a concessioni e autorizzazioni di cui sopra dovranno rispettare il presente PRE.

Art. 109

Decadenza

1. Fatto salvo quanto previsto nell'articolo precedente, le domande per il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni decadono qualora il richiedente non provveda alla presentazione della documentazione richiesta entro e non oltre sei mesi dalla data di notifica di assenso al rilascio.
2. Per le notifiche effettuate prima della data di adozione del PRE i sei mesi specificati al punto precedente decorrono dalla data di adozione del PRE.

Art. 110

Norma transitoria relativa all'art. 29 delle NTA previgenti

1. Sono fatte salve le domande di concessioni edilizia sulla base dell'art. 29 delle NTA relative al PRG previgente, presentate in data anteriore all'approvazione del PRE, nel qual caso i relativi lavori dovranno essere completati entro il termine stabilito, senza possibilità di proroga.
2. Le concessioni di completamento lavori possono essere rilasciate nel solo caso che si tratti di opere di finitura così come definite dalla L. 47/85 non terminate nei termini di validità della concessione da rilasciare.
3. In ogni caso tali concessioni o autorizzazioni rilasciate in data anteriore alla adozione del PRE decadono qualora i lavori non siano stati iniziati nei tempi assegnati. Le varianti essenziali relative a concessioni e autorizzazioni di cui sopra dovranno rispettare il presente PRE.

Art. 111

Norme finali

1. Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole del PRE in caso di dubbio o di contrasto prevale sempre l'informazione contenuta nelle tavole di maggior dettaglio.
2. Con l'entrata in vigore del PRE sono abrogate le disposizioni del PRG precedente ed ogni altra disposizione incompatibile.

Arch. Filippo Di Giovanni

Arch. Marco D'Annunziis

Arch. Gabriele Filippini

II Revisione – Novembre 2005 –

U.T.C.: Ing. Maria Angela Mastropietro – Geom. Biagio Giovannini